Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales
En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Jueves 02 de Marzo del 2023
HORA: 3:31:45 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; JUAN CARLOS SOTO VASCO, con el radicado; 202000249, correo electrónico registrado; juan_soto_91@hotmail.com, dirigido al JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611

Archivo Cargado
MEMORIALYAVALUOS.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20230302153147-RJC-12384

Manizales, marzo 02 de 2023

SEÑORES:
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
CIUDAD
E.S.D.

REFERENCIA:	AVALUOS PREDIOS (LA MIRANDA III – LA ARGELIA)
PROCESO:	LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL DEL DEUDOR PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE JOHN JAIRO RENDON TOBON C.C 10.238.160
RADICACIÓN:	2020-00249

JUAN CARLOS SOTO VASCO, identificado con C.C. N°1.053.814.449 designado liquidador dentro del proceso de la referencia, por medio del presente me dirijo a su Despacho con el fin de allegar los avalúos realizados a los siguientes predios:

- La Argelia, ubicada en la vereda el Higuerón en el municipio de Palestina Caldas, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No.100-93048.

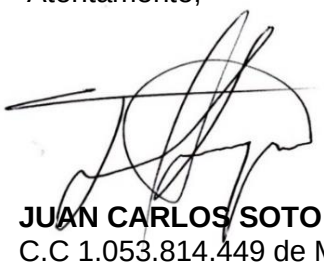
- Finca la Miranda III, ubicada en la vereda el Higuerón en el municipio de Palestina Caldas, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No.100-85491.

Lo anterior, cumpliendo con lo ordenado mediante el auto del 20 de febrero de 2023, notificado por estado al siguiente día hábil dentro del proceso 2020-00249.

ANEXOS

- Avaluó Predio La Argelia
- Avaluó Predio La Miranda II

Atentamente,



JUAN CARLOS SOTO VASCO
C.C 1.053.814.449 de Manizales
Liquidador
Calle 21 # 21-45 Edificio Millán y Asociados Piso 15
Cel: 3113838567 Tel: (6) 8841761
Juan_soto_91@hotmail.com

INFORME DE AVALÚOS DE PREDIOS RURALES

1. INFORMACIÓN BÁSICA

NOMBRE OFICINA: SUCURSAL MANIZALES	REGIONAL: CAFETERA	
NOMBRE CLIENTE: JUAN CARLOS SOTO VASCO (EN CALIDAD DE LIQUIDADOR)	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: 1.053.814.449	
NOMBRE DEL PREDIO: LA ARGELIA	ESCRITURA No: 739	
FECHA DE LA ESCRITURA: 29/06/1.991	NOTARIA No: ÚNICA	CIUDAD DE LA NOTARIA: CHINCHINÁ CALDAS
FICHA CATASTRAL NRO: 17-524-0001-0004-0016-000	NRO MATRICULA INMOBILIARIA: 100-93048	
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: USO AGROPECUARIO	TIPO DE INMUEBLE: FINCA	ESTRATO SOCIOECONOMICO: RURAL
VEREDA: EL HIGUERÓN	MUNICIPIO: PALESTINA	DEPARTAMENTO: CALDAS
NOMBRE DEL PROPIETARIO: JOHN JAIRO RENDÓN TOBÓN		NRO. DE IDENTIFICACION: 10.238.160
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO: VEREDA EL HIGUERÓN	TELEFONO DEL CLIENTE: 311-3838567	
FECHA VISITA: 28/02/2.023	FECHA INFORME: 28/02/2.023	

.

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 DESARROLLO ECONÓMICO:

SECTOR CON UN DESARROLLO CONSOLIDADO EN CAFÉ Y PLÁTANO Y EN VIVIENDA CAMPESTRE EN LA PARTE ALTA DE LA VEREDA, SOBRE EL EJE VIAL (PALESTINA – SANTÁGUEDA).- LA ZONA CUENTA GRANDES ÁREAS EN CULTIVOS DE CAFÉ, E IMPORTANTES ÁREAS DE CULTIVOS ALTERNOS COMO PLÁTANO.- SE ENCUENTRAN TAMBIEN CULTIVOS DE PAN-COGER (MAIZ Y FRÍJOL) QUE SE SIEMBRAN ENTRE LOS SURCOS DE LAS SIEMBRAS NUEVAS Y LAS ZOCAS, EN LA PARTE ALTA DE LA VEREDA.- TRADICIONALMENTE HAN SIDO TERRENOS DEDICADOS AL CAFÉ Y A LA EXPLOTACION PECUARIA.- CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS Y COMUNALES.- VIAS DE COMUNICACIÓN EN BUEN ESTADO, QUE CONTRIBUYEN A LA EXPLOTACION AGROPECUARIA.- SE OBSERVAN EXPLOTACIONES TURÍSTICAS (ECO-HOTELES), OFERTA DE SERVICIOS DE ALOJAMIENTO EN CONDOMINIOS CAMPESTRES PRIVADOS, CON GRAN AFLUENCIA DE PERSONAS EN LAS ÁREAS RECREATIVAS DE LA ZONA ALTA DE LA VEREDA, EN PREDIOS QUE ANTERIORMENTE ERAN NETAMENTE AGROPECUARIOS.- VEREDA RELATIVAMENTE CERCANA AL MUNICIPIO DE PALESTINA.

2.2 NIVEL SOCIOECONÓMICO:

LA MAYORÍA DE PROPIETARIOS DE LOS PREDIOS EN LA ZONA POSEEN MEDIANAS Y GRANDES EXTENSIONES, LAS CUALES EN GRAN MEDIDA HAN PERTENECIDO POR TRADICIÓN A LAS MISMAS FAMILIAS.- LOS CULTIVOS MÁS SOBRESALIENTES SON FORRAJES (PASTOS), CAFÉ, PLATANO Y FRUTALES TECNIFICADOS, ACTIVIDADES QUE LOS UBICAN EN UN NIVEL SOCIO-ECONOMICO MEDIO.- ADICIONALMENTE SE PRESENTAN CULTIVOS DE PAN COGER APROVECHANDO LOS SURCOS ENTRE LOS ÁRBOLES, LOS CUALES OTORGAN ESPACIO PARA ESTOS CULTIVOS Y VARIEDADES DE CICLO CORTO.

2.3 COMERCIALIZACIÓN:

BAJA ACTIVIDAD EN TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA EN ESTE SECTOR Y EN TODO SU ENTORNO, YA QUE EL MERCADO SE CONTRAJO DEBIDO AL INCREMENTO DEL PRECIO DE LA TIERRA POSTERIOR A LA PANDEMIA CONOCIDA.- ANTERIOREMENTE Y EN CONDICIONES DE MERCADO NORMALES, LAS PROPIEDADES GRANDES, SE ESTABAN DIVIDIENDO EN PARCELAS PEQUEÑAS PARA CASAS DE RECREO, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIOS

DE VIVIENDA CAMPESTRE, PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ECO-HOTELES Y LUGARES DE DESCANSO.- LAS TIERRAS DE LA ZONA ALTA SON CONSIDERADAS DE ALTO VALOR.- SUMANDO A LA CALIDAD DE SUS SUELOS, SUS EXCELENTES VIAS DE PENETRACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA PERMANENTE POR PARTE DEL COMITÉ LOCAL DE CAFETEROS.- ALTA VALORIZACIÓN EN EL MEDIANO PLAZO.- LA COMERCIALIZACIÓN DE LAS COSECHAS Y DEMÁS PRODUCTOS AGROPECUARIOS (CARNE DE PORCINO Y BOVINO EN PIE) SE REALIZA OPORTUNAMENTE EN MANIZALES Y PALESTINA DONDE DEMANDAN ESTOS PRODUCTOS PERMANENTEMENTE.

2.4 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERISTICAS:

(Como llegar al predio) SALIENDO DE PALESTINA HACIA EL SECTOR TURÍSTICO DE LA ROCHELA, SE RECORREN 6.5 KILÓMETROS Y EN EL DESVÍO A LA IZQUIERDA EN EL SITIO DENOMINADO LA ERMITA, SE AVANZAN 4.5 KILÓMETROS HACIA LA VEREDA EL HIGUERÓN, POR CARRETERA DESTAPADA, HASTA LLEGAR AL PARAJE CONOCIDO COMO RANCHO QUEMADO, LUEGO SE AVANZA HASTA LLEGAR AL ACCESO PRINCIPAL DE LOS PREDIOS “LA MIRANDA II Y LA ARGELIA, SE TOMA DESVÍO A LA IZQUIERDA Y EN 400 METROS DE RECORRIDO SE ACCEDE AL PREDIO LA ARGELIA.- EL INGRESO A ESTOS PREDIOS SE ENCUENTRA A MANO IZQUIERDA SOBRE ESTA VÍA.- ESTA VÍA SE ENCUENTRA EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN PERO TRANSITABLE PARA VEHÍCULOS CAMPEROS DE DOBLE TRACCIÓN.

2.5 SERVICIOS COMUNALES:

EN LA VEREDA EL HIGUERÓN SE CUENTA CON ESCUELA BÁSICA PRIMARIA (INSTITUCIÓN EDUCATIVA JOSÉ MARÍA CARBONELL) Y CANCHA DEPORTIVA.- EL COLEGIO DE BACHILLERATO Y LA ESTACIÓN DE POLICÍA, SE ENCUENTRAN CERCA DE ALLÍ EN LA VEREDA LA PLATA, LA QUE GENERA SEGURIDAD ENTRE SUS HABITANTES Y VECINOS.

2.6 SERVICIOS PÚBLICOS:

LA VEREDA CUENTA CON ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONÍA RURAL Y TELEVISIÓN POR CABLE.- CUENTA CON EL ACUEDUCTO REGIONAL QUE EN LA ZONA FUÉ CEDIDO POR LA FEDERACIÓN DE CAFETEROS A LA VEREDA.- TRANSPORTE EN CAMPEROS Y BUSETAS DE SERVICIO PÚBLICO SOBRE LA VÍA PRINCIPAL.

2.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

SU CERCANÍA AL RENOMBRADO PROYECTO DEL AEROPUERTO DEL CAFÉ, Y EL CRECIMIENTO DE LA ZONA COMO UN IMPORTANTE NICHO PRODUCTIVO Y TURÍSTICO, LE OTORGA UNA VALORIZACIÓN PERMANENTE.- ADEMÁS, PARA EL NUEVO PROYECTO DEL AEROPUERTO, SE HA FORTALECIDO LA INFRAESTRUCTURA VIAL Y ENSANCHE DE VÍAS SECUNDARIAS. – SU VALORIZACIÓN ES ALTA EN EL LARGO PLAZO.- TENIENDO EN CUENTA SU MEDIANO DESEMPEÑO PARA LAS LABORES AGRÍCOLAS, SU CONSOLIDACIÓN COMO ZONA AGROPECUARIA Y LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD LE PROYECTAN UNA BUENA PERSPECTIVA DE VALOR A ESTOS PREDIOS A FUTURO.

2.9 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO: DENTRO DEL PERÍMETRO RURAL, EL PRINCIPAL USO DEL SUELO ES EL AGROPECUARIO, DONDE LAS ÁREAS SE DESTINAN EN SU GRAN MAYORÍA A CULTIVOS DE CAFÉ, PLÁTANO Y OTRAS	FUENTE: ESQUEMA DE ORDEAMIENTO TERRITORIAL. ACUERDO MUNICIPAL 160 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1.999.

ACTIVIDADES COMO LOS PASTOS Y LA GANADERÍA. EN PEQUEÑAS PROPORCIONES AL CULTIVO DE CÍTRICOS Y PISCICULTURA. ES IMPORTANTE RESALTAR LA EXISTENCIA DE EXTENSIONES CONSIDERABLES SEMBRADAS EN GUADUA, POR SU VALOR AMBIENTAL, POR SU VALOR ESCÉNICO, PAISAJÍSTICO Y CULTURAL.- AREA DE INTERES AMBIENTAL Y ECOTURÍSTICO.	

2.10 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO: LENTA, POR SU TAMAÑO, UBICACIÓN Y ACTUAL ESTADO DE PRODUCTIVIDAD Y EXPLOTACIÓN.- ESTAS TIERRAS TIENEN MEDIANO POTENCIAL DE VALORIZACION, POR SU VOCACIÓN PARA CIERTO TIPO DE ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.-SON TERRENOS CON PENDIENTES DEL 0% AL 35% , BIEN DRENADOS Y APROPIADOS PARA CULTIVOS DE FRUTALES PERENNES Y ÁREAS PARA PASTOS Y CULTIVOS FORESTALES, LO QUE LAS CONVIERTE EN SU LIMITANTE, YA QUE SU VALOR COMERCIAL QUE NO ES IGUAL A LOS VALORES DE LAS ZONAS ALTAS DEL SECTOR.- ESTA VEREDA DEL MUNICIPIO DE PALESTINA, NO CUENTA CON SUFICIENTES FUENTES DE AGUA Y NACIMIENTOS.- POR SU CERCANIA AL SECTOR DE LA ROCHELA, A MANIZALES Y PALESTINA, CON QUIENES PRESENTA UN MAYOR VÍNCULO PARA COMERCIALIZACIÓN DE SUS PRODUCTOS, SALUD Y EDUCACIÓN ENTRE OTRAS NECESIDADES LE PUEDEN AGRAGAR ALGÚN VALOR.
POR SU VOCACION AGRONÓMICA Y SU CLIMA ES UN SECTOR APTO PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO Y TURÍSTICO.- ES IMPORTANTE ANOTAR QUE EN EL CASO INDIVIDUAL DEL PREDIO, TIENE ALGUNOS SECTORES SIN EXPLOTAR, Y SE RECONOCE EN LAL VISITA QUE LAS ÁREAS CULTIVADAS EN CAFÉ Y PLÁTANO NO ESTÁN SIENDO ATENDIDAS CON LAS LABORES CULTURALES Y DE MANEJO OPORTUNAMENTE.

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

3.1 LINDEROS Y COLINDANTES (Plano – Levantamiento Topográfico)

LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 739 DEL 29 DE JUNIO DEL AÑO 1.991, DE LA NOTARÍA ÚNICA DE CHINCHINÁ CALDAS.

3.2. ÁREA

ÁREA TOTAL 2,0 HECTÁREAS	FUENTE: CERTIFICADO DE PREDIAL Y CONSULTA CATASTRAL DEL I.G.A.C.

3.3. CONDICIONES CLIMÁTICAS Y METEOROLÓGICAS

Altitud (msnm): 1.280	Temperatura ºC: 21°C (Promedio)	Precipitación año (mm): 2.000 mm/año
Clima: **CALIDO (Bosque Tropical Húmedo)**	Distribución de lluvias (meses): (Marzo-Abril-Mayo……...Septiembre-Octubre-Noviembre)	

3.4. UBICACIÓN Y DESCRIPCION

Centros de Mercadeo: Chinchiná y Palestina	Medios de Transporte: Vehicular	Distancia Km.: 17.5 y 11 kilómetros Tiempo Recorrido: 30 y 20 minutos
Poblaciones más Cercanas: Palestina	Medios de Transporte: Vehicular	Distancia Km.: 11 kilómetros Tiempo Recorrido: 20 minutos

4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

4.1 CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	HECTÁREAS	LIMITANTES
CLASE VII **Suelos de rocas sedimentarias e ígneas, textura media a moderadamente fina, bien drenados.** **Suelos superficiales a muy superficiales, bien a excesivamente drenados, texturas variables, de ácidos a muy ácidos.** **Limitado por fuertes pendientes, erosión y alta susceptibilidad a la erosión, escasa profundidad efectiva y lluvias deficientes en unos casos y excesiva en otros.** **Suelos preferiblemente para conservar la vegetación natural y reforestar aquellas en donde esta vegetación ha sido destruida; para frenar el avance de la erosión y proteger las corrientes de agua.**	Ondulado Inclinado	Leve inclinación Inclinación del 28% aproximad.	0,20 1,80	Presenta limitantes físicas severas, que las hace inadecuadas para cultivos; tienen aptitud forestal; el bosque tiene carácter protector. Excepcionalmente se pueden establecer sistemas agroforestales como el café con sombrío con prácticas de conservación de suelos y manejo de aguas tendientes a prevenir y controlar los procesos de erosión. La cobertura vegetal permanente de múltiples estratos es necesaria dada la alta susceptibilidad de los suelos al deterioro.- La ganadería debe ser excluida totalmente del área ocupada por las tierras de esta unidad de capacidad.

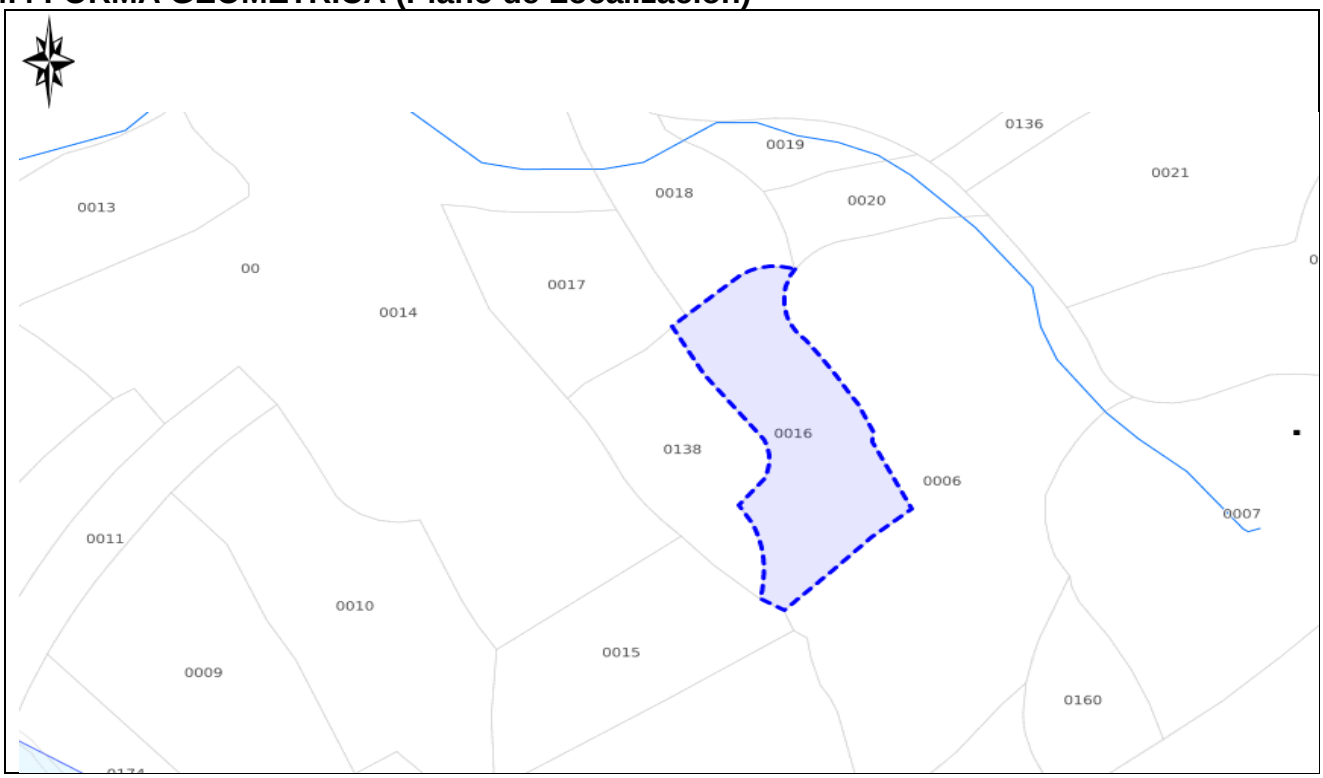
4.2 RECURSOS HÍDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIOCIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES: NO TIENE			

4.3 VIAS (Internas)

CLASE	OBSERVACIONES
VÍA INTERNA DE 100 METROS APROXIMADAMENTE.	SIN TERMINAR

4.4 FORMA GEOMETRICA (Plano de Localización)



4.5. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN

LA FINCA TIENE ACTUALMENTE UNA EXPLOTACIÓN PECUARIA, CON UN PORCENTAJE DEL 90% EN RASTROJOS DE PORTE MEDIO Y PASTOS TIPO ESTRELLA Y BRACHIARIA.- PRESENTA ALGUNAS ÁREAS EN GUADUALES Y BOSQUES PROTECTORES DE AGUA.- LOS PREDIOS SUJETOS AL PRESENTE INFORME DE AVALÚO, PRESENTAN SUELOS AGRÍCOLAS TIPO UNIDAD CHINCHINÁ I Y II, CUYO ORIGEN PROCEDE DE CENIZAS VOLCÁNICAS, ALTAMENTE PRODUCTIVOS, CON TOPOGRAFÍAS DISTRIBUIDAS EN UN 90% INCLINADAS, CON PENDIENTES HASTA DEL 28%.

SU TOPOGRAFIA MAYORMENTE INCLINADA, NO PERMITE LA MECANIZACIÓN DEL TERRENO.

4.6. FRENTE SOBRE LAS VÍAS

LA VÍA QUE LLEVA A LA FINCA LA MIRANDA II, DIVIDE ESTOS PREDIOS Y LO CRUZA POR LA MARGEN IZQUIERDA DEL PREDIO.- ESTA VÍA CONDUCE A OTRAS UNIDADES AGRÍCOLAS EN EL SECTOR Y LE SIRVE DE LINDERO.

4.7. IRRIGACIÓN O POSIBILIDADES

NO TIENE POTENCIAL PARA ESTABLECIMIENTO DE RIEGO POR GRAVEDAD DEBIDO QUE SU FUENTE HÍDRICA DEPENDE DE UN ACUEDUCTO VEREDAL.- AUNQUE NO SE HACE NECESARIO, YA QUE EL REGIMEN DE LLUVIAS CONTRIBUYE AL NIVEL DE HUMEDAD REQUERIDO PARA LOS CULTIVOS ESTABLECIDOS.

4.8. ADMINISTRACION DE LA FINCA

LA FINCA ACTUALMENTE ES ADMINISTRADA BAJO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CONTROLADO POR UN SECUESTRE.

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

5.1. DIRECTA:

EL MERCADO DE PREDIOS EN ESTA ZONA AUNQUE ES NORMAL, SE RIGE POR LA OFERTA Y DEMANDA.

POR DATOS OBTENIDOS EN LOS PORTALES DE INTERNET Y CON OTROS COLEGAS DE CASAS INMOBILIARIAS.

SE TOMA COMO REFERENCIA EL MERCADO ACTUAL DE COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN ESTA ZONA.

CONSULTANDO A PROPIETARIOS DEL SECTOR Y VENTAS RECIENTES PRESENTADAS EN SU ÁREA VECINA.

PROMEDIO APLICADO EN ÚLTIMOS AVALÚOS EFECTUADOS EN PREDIOS DEL SECTOR.

INDAGACIÓN PRELIMINAR CON OTROS PROFESIONALES AVALUADORES ADSCRITOS A LA LONJA.

ESTADO DEL INMUEBLE, Y POSIBILIDADES DE COMERCIALIZACIÓN EN EL CORTO PLAZO.

5.2. INDIRECTA:

CON ALGUNOS FUNCIONARIOS DE ENTIDADES BANCARIAS, AVALUADORES PROFESIONALES CON EXPERIENCIA EN LA REGION Y LA UMATA MUNICIPAL.

5.3 CUADRO ESTADÍSTICO POR ENCUESTA

EJERCICIO NRO. 1				
DEPURACIÓN DE LA INFORMACION MUESTRAL				
EJERCICIO PRECIO DE FINCAS EN LA VEREDA EL HIGUERÓN DE PALESTINA Y SU ENTORNO EN CONDICIONES HOMOGÉNEAS				
REF.	CÓDIGO	TELÉFONO	VALOR m^2	VALOR m^2 AJUSTADO
1	JUAN DAVID SANTOS (AVALUADOR)	315-5311381	$ 34.000.000	$ 32.300.000
2	JAIRO CORREA (AVALUADOR)	312-2837096	$ 36.000.000	$ 34.200.000
3	JAHIR HUMBERTO MARÍN (AVALUADOR)	312-7322488	$ 35.000.000	$ 33.250.000
		PROMEDIO	**$ 35.000.000**	$ 33.250.000
		DESVIACIÓN ESTANDAR	**$ 707.107**	**$ 671.751**
		COEFICIENTE DE VARIACIÓN	**2,0%**	**2,0%**

NOTA: A SOLICITUD DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, SE TOMAN LOS VALORES POR HECTÁREA PRESENTADOS POR EL AVALUADOR PROFESIONAL JAHIR HUMBERTO MARÍN CORREA, EN JUNIO DEL AÑO 2.019.

5.4. VALOR INTRÍNSECO DEL TERRENO

Clase Agrologica	Área (Hectáreas)	Valor $ Hectárea	Valor $ por clase agrológica
Suelos Clase VII	2,0	$ 35.000.000.oo	$ 70.000.000.oo
		SUBTOTAL	**$ 70.000.000.oo**

6. MEJORAS

6.1 CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	$ Metro lineal	Valor Total
Postes de Concreto	400	Poste de concreto y alambre de púas	Regular Estado	$ 6.500.oo	$ 2.600.000.oo
					$ 2.600.000.oo

6.2. JAGÜEYES

Descripción, Capacidad y Fuentes Hídricas	Diámetro (mts) o Dimensiones	Profundidad (mts)	Materiales y Mano de obra empleada	Valor Total
NO TIENE				**0.0**
			Subtotal	**0.0**

6.3 USO ACTUAL DEL SUELO

Cultivo	Tipo de cultivo y Estado actual	Área Hectáreas	$ por Hectárea	$ Cultivo
Permanentes: Brachiaria	**PASTOS EN REGULAR ESTADO**	2	$ 600.000.oo	$ 1.200.000.oo
Semipermanentes:				
Otros				
				$ 1.200.000.oo

SUBTOTAL 2 (6.1+6.2+6.3) **$ 3.800.000.oo**

6.4. CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

Destinación		Materiales	Servicios	Estado y conservación	m^2	$ m^2	$ Total
Tipo	Unidades						
	NO TIENE						
Otros :							
						SUB TOTAL 3	**$ -0-**

RESUMEN VALORES PARCIALES

Valor Terreno (Subtotal 1)	**$ 70.000.000.oo**
Valor Cercas, Jagüeyes y Cultivos (Subtotal 2)	**$ 3.800.000.oo**
VALOR TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCIONES (Subtotal 1 +Subtotal 3)	**$ 73.800.00.oo**

$ 73.800.000.oo

VALOR TOTAL AVALUO
(Subtotal 1 + Subtotal 2 + Subtotal 3)

SON:
SETENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

FIRMA PROFESIONAL

NOMBRE DEL AVALUADOR: DUVAN GUERRERO LUGO

NUMERO DE IDENTIFICACIÓN: 10.165.167

NRO DE MATRICULA R.A.A.: AVAL-10165167

7. ANEXOS:
REGISTRO FOTOGRÁFICO
CERTIFICADOS DE PREDIAL
CERTIFICADOS CATASTRALES Y PLANOS DEL I.G.A.C.
CERTIFICADOS DE TRADICIÓN

INFORME DE AVALUOS DE PREDIOS RURALES

1. INFORMACION BASICA

NOMBRE OFICINA: SUCURSAL MANIZALES	REGIONAL: CAFETERA	
NOMBRE CLIENTE: JUAN CARLOS SOTO VASCO (EN CALIDAD DE LIQUIDADOR)	NUMERO DE IDENTIFICACION: 1.053.814.449	
NOMBRE DEL PREDIO: LA MIRANDA III	ESCRITURA No: 286	
FECHA DE LA ESCRITURA: 04/11/1.998	NOTARIA No: ÚNICA	CIUDAD DE LA NOTARIA: PALESTINA CALDAS
FICHA CATASTRAL NRO: 17-524-0001-0004-0160-000	NRO MATRICULA INMOBILIARIA: 100-85491	
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: USO AGROPECUARIO	TIPO DE INMUEBLE: FINCA	ESTRATO SOCIOECONOMICO: RURAL
VEREDA: EL HIGUERÓN	MUNICIPIO: PALESTINA	DEPARTAMENTO: CALDAS
NOMBRE DEL PROPIETARIO: JOHN JAIRO RENDÓN TOBÓN		NRO. DE IDENTIFICACION: 10.238.160
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO: VEREDA EL HIGUERÓN	TELEFONO DEL CLIENTE: 311-3838567	
FECHA VISITA: 28/02/2.023	FECHA INFORME: 28/02/2023	

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 DESARROLLO ECONOMICO:

SECTOR CON UN DESARROLLO CONSOLIDADO EN CAFÉ Y PLÁTANO Y EN VIVIENDA CAMPESTRE EN LA PARTE ALTA DE LA VEREDA, SOBRE EL EJE VIAL (PALESTINA –SANTÁGUEDA).- LA ZONA CUENTA GRANDES ÁREAS EN CULTIVOS DE CAFÉ, E IMPORTANTES ÁREAS DE CULTIVOS ALTERNOS COMO Y PLÁTANO.- SE ENCUENTRAN TAMBIEN CULTIVOS DE PAN-COGER (MAIZ Y FRÍJOL) QUE SE SIEMBRAN ENTRE LOS SURCOS DE LAS SIEMBRAS NUEVAS Y LAS ZOCAS, EN LA PARTE ALTA DE LA VEREDA.- TRADICIONALMENTE HAN SIDO TERRENOS DEDICADOS AL CAFÉ Y A LA EXPLOTACION PECUARIA.- CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS Y COMUNALES.- VIAS DE COMUNICACIÓN EN BUEN ESTADO, QUE CONTRIBUYEN A LA EXPLOTACION AGROPECUARIA.- SE OBSERVAN EXPLOTACIONES TURÍSTICAS (ECO-HOTELES), OFERTA DE SERVICIOS DE ALOJAMIENTO EN CONDOMINIOS CAMPESTRES PRIVADOS, CON GRAN AFLUENCIA DE PERSONAS EN LAS ÁREAS RECREATIVAS DE LA ZONA ALTA DE LA VEREDA, EN PREDIOS QUE ANTERIORMENTE ERAN NETAMENTE AGROPECUARIOS.- VEREDA RELATIVAMENTE CERCANA AL MUNICIPIO DE PALESTINA.

2.2 NIVEL SOCIOECONÓMICO:

LA MAYORÍA DE PROPIETARIOS DE LOS PREDIOS EN LA ZONA POSEEN MEDIANAS Y GRANDES EXTENSIONES, LAS CUALES EN GRAN MEDIDA HAN PERTENECIDO POR TRADICIÓN A LAS MISMAS FAMILIAS.- LOS CULTIVOS MÁS SOBRESALIENTES SON FORRAJES (PASTOS), CAFÉ, PLATANO Y FRUTALES TECNIFICADOS, ACTIVIDADES QUE LOS UBICAN EN UN NIVEL SOCIO-ECONOMICO MEDIO.- ADICIONALMENTE SE PRESENTAN CULTIVOS DE PAN COGER APROVECHANDO LOS SURCOS ENTRE LOS ÁRBOLES, LOS CUALES OTORGAN ESPACIO PARA ESTOS CULTIVOS Y VARIEDADES DE CICLO CORTO.

2.3 COMERCIALIZACIÓN:

BAJA ACTIVIDAD EN TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA EN ESTE SECTOR Y EN TODO SU ENTORNO, YA QUE EL MERCADO SE CONTRAJO DEBIDO A LA ACTUAL PANDEMIA CONOCIDA. - ANTERIOREMENTE Y EN CONDICIONES DE MERCADO NORMALES, LAS PROPIEDADES GRANDES, SE ESTABAN DIVIDIENDO EN PARCELAS PEQUEÑAS PARA CASAS DE RECREO, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIOS DE VIVIENDA CAMPESTRE, PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ECO-HOTELES Y LUGARES DE DESCANSO.- LAS TIERRAS DE LA ZONA ALTA SON CONSIDERADAS DE ALTO VALOR.- SUMANDO A LA CALIDAD DE SUS SUELOS, SUS EXCELENTES VIAS DE PENETRACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA PERMANENTE POR PARTE DEL COMITÉ LOCAL DE CAFETEROS.- ALTA VALORIZACIÓN EN EL MEDIANO PLAZO.- LA COMERCIALIZACIÓN DE LAS COSECHAS Y DEMÁS PRODUCTOS AGROPECUARIOS (CARNE DE PORCINO Y BOVINO EN PIE) SE REALIZA OPORTUNAMENTE EN MANIZALES Y PALESTINA DONDE DEMANDAN ESTOS PRODUCTOS PERMANENTEMENTE.

2.4 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERISTICAS:

(Como llegar al predio) SALIENDO DE PALESTINA HACIA EL SECTOR TURÍSTICO DE LA ROCHELA, SE RECORREN 16 KILÓMETROS Y EN EL DESVÍO A LA IZQUIERDA EN EL SITIO DENOMINADO LA ERMITA, SE AVANZAN 3 KILÓMETROS HACIA LA VEREDA EL HIGUERÓN, POR CARRETERA DESTAPADA, HASTA LLEGAR AL PARAJE CONOCIDO COMO RANCHO QUEMADO.- TOMANDO LA DESVIACIÓN A LA DERECHA, SE LLEGA A LOS PREDIOS “LAS PARTIDAS” Y “VILLA JUDITH” EN 800 METROS DE RECORRIDO, SI SE TOMA LA DESVIACIÓN A LA IZQUIERDA, SE LLEGA A LOS PREDIOS “LA MIRANDA”, “LA MIRANDA III”, “LA PLAYA” Y “LA ARGELIA”, RECORRIENDO 1.400 METROS.- EL INGRESO A ESTOS PREDIOS SE ENCUENTRA A MANO IZQUIERDA SOBRE ESTA VÍA.- ESTA VÍA SE ENCUENTRA EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN PERO TRANSITABLE PARA VEHÍCULOS CAMPEROS DE DOBLE TRACCIÓN.

2.5 SERVICIOS COMUNALES:
EN LA VEREDA EL HIGUERÓN SE CUENTA CON ESCUELA BÁSICA PRIMARIA (INSTITUCIÓN EDUCATIVA JOSÉ MARÍA CARBONELL) Y CANCHA DEPORTIVA. - EL COLEGIO DE BACHILLERATO Y LA ESTACIÓN DE POLICÍA, SE ENCUENTRAN CERCA DE ALLÍ EN LA VEREDA LA PLATA, LA QUE GENERA SEGURIDAD ENTRE SUS HABITANTES Y VECINOS.

2.6 SERVICIOS PÚBLICOS:
LA VEREDA CUENTA CON ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONÍA RURAL Y TELEVISIÓN POR CABLE, CUENTA CON EL ACUEDUCTO REGIONAL QUE EN LA ZONA FUE CEDIDO POR LA FEDERACIÓN DE CAFETEROS A LA VEREDA. - TRANSPORTE EN CAMPEROS Y BUSETAS DE SERVICIO PÚBLICO SOBRE LA VÍA PRINCIPAL.

2.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:
SU CERCANÍA AL RENOMBRADO PROYECTO DEL AEROPUERTO DEL CAFÉ, Y EL CRECIMIENTO DE LA ZONA COMO UN IMPORTANTE NICHO PRODUCTIVO Y TURÍSTICO, LE OTORGA UNA VALORIZACIÓN PERMANENTE. - ADEMÁS, PARA EL NUEVO PROYECTO DEL AEROPUERTO, SE HA FORTALECIDO LA INFRAESTRUCTURA VIAL Y ENSANCHE DE VÍAS SECUNDARIAS. – SU VALORIZACIÓN ES ALTA EN EL LARGO PLAZO. - TENIENDO EN CUENTA SU MEDIANO DESEMPEÑO PARA LAS LABORES AGRÍCOLAS, SU CONSOLIDACIÓN COMO ZONA AGROPECUARIA Y LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD LE PROYECTAN UNA BUENA PERSPECTIVA DE VALOR A ESTOS PREDIOS A FUTURO.

2.9 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO: DENTRO DEL PERÍMETRO RURAL, EL PRINCIPAL USO DEL SUELO ES EL AGROPECUARIO, DONDE LAS ÁREAS SE DESTINAN EN SU GRAN MAYORÍA A CULTIVOS DE CAFÉ, PLÁTANO Y	FUENTE: ESQUEMA DE ORDEAMIENTO TERRITORIAL. ACUERDO MUNICIPAL 160 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1.999.

OTRAS ACTIVIDADES COMO LOS PASTOS Y LA GANADERÍA. EN PEQUEÑAS PROPORCIONES AL CULTIVO DE CÍTRICOS Y PISCICULTURA. ES IMPORTANTE RESALTAR LA EXISTENCIA DE EXTENSIONES CONSIDERABLES SEMBRADAS EN GUADUA, POR SU VALOR AMBIENTAL, POR SU VALOR ESCÉNICO, PAISAJÍSTICO Y CULTURAL. - AREA DE INTERES AMBIENTAL Y ECOTURÍSTICO.	

2.10 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO: LENTA, POR SU TAMAÑO, UBICACIÓN Y ACTUAL ESTADO DE PRODUCTIVIDAD Y EXPLOTACIÓN.- ESTAS TIERRAS TIENEN MEDIANO POTENCIAL DE VALORIZACION, POR SU VOCACIÓN PARA CIERTO TIPO DE ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.-SON TERRENOS CON PENDIENTES DEL 0% AL 35% , BIEN DRENADOS Y APROPIADOS PARA CULTIVOS DE FRUTALES PERENNES Y ÁREAS PARA PASTOS Y CULTIVOS FORESTALES, LO QUE LAS CONVIERTE EN SU LIMITANTE, YA QUE SU VALOR COMERCIAL QUE NO ES IGUAL A LOS VALORES DE LAS ZONAS ALTAS DEL SECTOR.- ESTA VEREDA DEL MUNICIPIO DE PALESTINA, NO CUENTA CON SUFICIENTES FUENTES DE AGUA Y NACIMIENTOS.- POR SU CERCANIA AL SECTOR DE LA ROCHELA, A MANIZALES Y PALESTINA, CON QUIENES PRESENTA UN MAYOR VÍNCULO PARA COMERCIALIZACIÓN DE SUS PRODUCTOS, SALUD Y EDUCACIÓN ENTRE OTRAS NECESIDADES LE PUEDEN AGRAGAR ALGÚN VALOR.
POR SU VOCACION AGRONÓMICA Y SU CLIMA ES UN SECTOR APTO PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO Y TURÍSTICO. - ES IMPORTANTE ANOTAR QUE EN EL CASO INDIVIDUAL DEL PREDIO, TIENE ALGUNOS SECTORES SIN EXPLOTAR, Y SE RECONOCE EN LAL VISITA QUE LAS ÁREAS CULTIVADAS EN CAFÉ Y PLÁTANO NO ESTÁN SIENDO ATENDIDAS CON LAS LABORES CULTURALES Y DE MANEJO OPORTUNAMENTE.

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

3.1 LINDEROS Y COLINDANTES (Plano – levantamiento Topográfico)

LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 155 DEL 21 DE ABRIL DEL AÑO 1.994, DE LA NOTARÍA ÚNICA DE PALESTINA CALDAS.

3.2. ÁREA

AREA TOTAL 2.34 CUADRAS	FUENTE: CERTIFICADO DE PREDIAL Y CONSULTA CATASTRAL DEL I.G.A.C.

3.3. CONDICIONES CLIMATICAS Y METEOROLOGICAS

Altitud (msnm): 1.350 aprox.	Temperatura ºC: 21°C (Promedio)	Precipitación año (mm): 2.000 mm/año
Clima: **CALIDO (Bosque Tropical Húmedo)**	Distribución de lluvias (meses): (Marzo-Abril-Mayo……...Septiembre-Octubre-Noviembre)	

3.4. UBICACIÓN Y DESCRIPCION

Centros de Mercadeo: Chinchiná y Palestina	Medios de Transporte: Vehicular	Distancia Km.: 22.5 y 19 kilómetros Tiempo Recorrido: 45 y 30 minutos
Poblaciones más Cercanas: Palestina	Medios de Transporte: Vehicular	Distancia Km.: 11 kilómetros Tiempo Recorrido: 30 minutos

4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

4.1 CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	CUADRAS	LIMITANTES
CLASE VII **Suelos de rocas sedimentarias e ígneas, textura media a moderadamente fina, bien drenados.** **Suelos superficiales a muy superficiales, bien a excesivamente drenados, texturas variables, de ácidos a muy ácidos.** **Limitado por fuertes pendientes, erosión y alta susceptibilidad a la erosión, escasa profundidad efectiva y lluvias deficientes en unos casos y excesiva en otros.** **Suelos preferiblemente para conservar la vegetación natural y reforestar aquellas en donde esta vegetación ha sido destruida; para frenar el avance de la erosión y proteger las corrientes de agua.**	Ondulado Inclinado	Leve inclinación Inclinación del 28% aproximad.	0,24 2,10	Presenta limitantes físicas severas, que las hace inadecuadas para cultivos; tienen aptitud forestal; el bosque tiene carácter protector. Excepcionalmente se pueden establecer sistemas agroforestales como el café con sombrío con prácticas de conservación de suelos y manejo de aguas tendientes a prevenir y controlar los procesos de erosión. La cobertura vegetal permanente de múltiples estratos es necesaria dada la alta susceptibilidad de los suelos al deterioro. - La ganadería debe ser excluida totalmente del área ocupada por las tierras de esta unidad de capacidad.

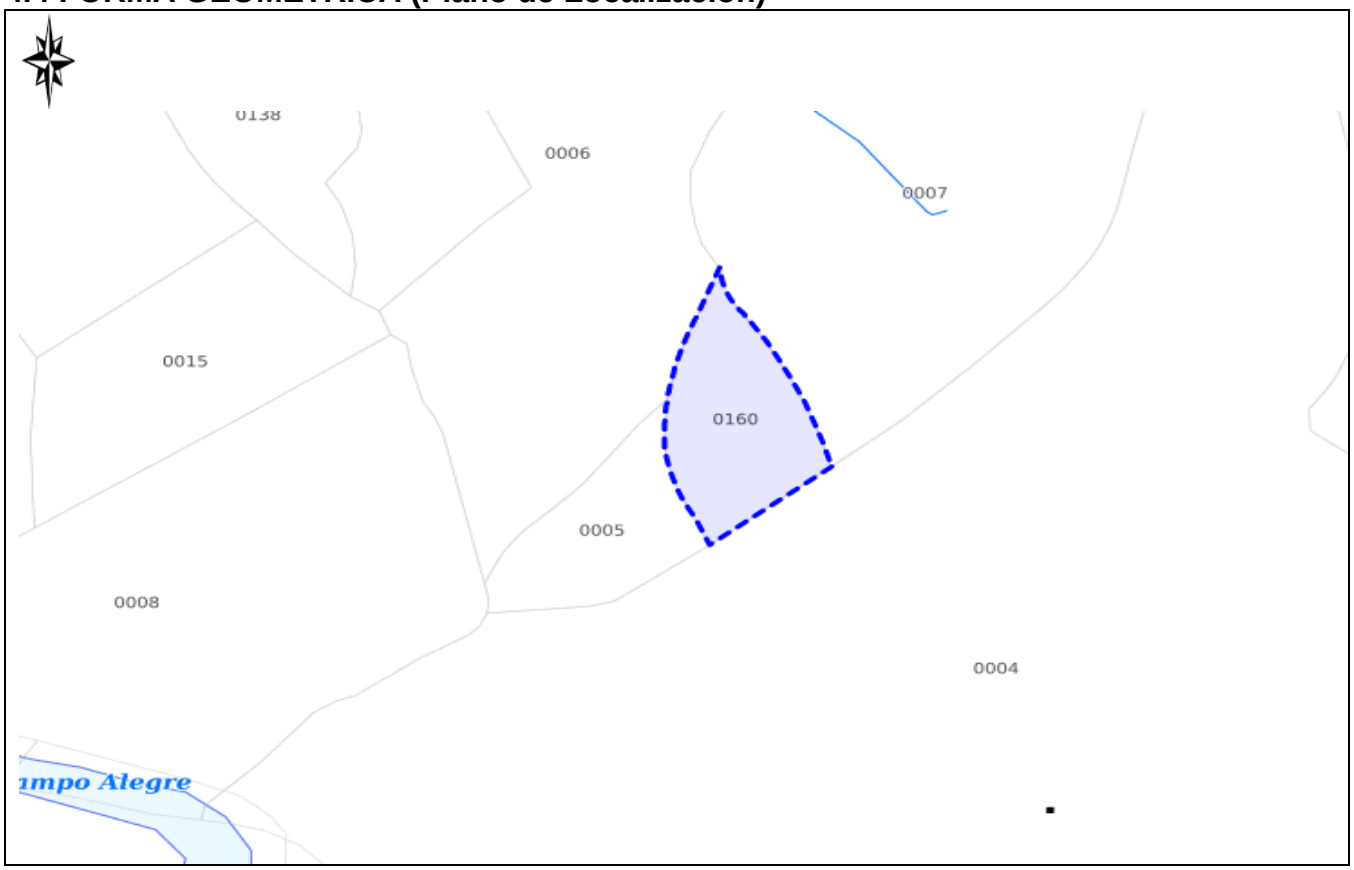
4.2 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIOCIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES: NO TIENE			

4.3 VIAS (Internas)

CLASE	OBSERVACIONES
NO TIENE	

4.4 FORMA GEOMETRICA (Plano de Localización)



4.5. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN

LA FINCA TIENE ACTUALMENTE UNA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA Y PECUARIA, CON UN PORCENTAJE DEL 90% EN RASTROJOS DE PORTE MEDIO Y PASTOS TIPO ESTRELLA Y BRACHIARIA. - PRESENTA ALGUNAS ÁREAS EN GUADUALES Y BOSQUES PROTECTORES DE AGUA. - LOS PREDIOS SUJETOS AL PRESENTE INFORME DE AVALÚO, PRESENTAN SUELOS AGRÍCOLAS TIPO UNIDAD CHINCHINÁ I Y II, CUYO ORIGEN PROCEDE DE CENIZAS VOLCÁNICAS, ALTAMENTE PRODUCTIVOS, CON TOPOGRAFÍAS DISTRIBUIDAS EN UN 90% INCLINADAS, CON PENDIENTES HASTA DEL 28%.

SU TOPOGRAFIA MAYORMENTE INCLINADA, NO PERMITE LA MECANIZACIÓN DEL TERRENO.

4.6. FRENTE SOBRE LAS VIAS

POR LA MARGEN IZQUIERDA DEL PREDIO, TRANSCURRE LA VIA INTERNA, QUE CONDUCE A OTRAS UNIDADES AGRÍCOLAS EN EL SECTOR Y QUE SIRVE DE LINDERO.

4.7. IRRIGACION O POSIBILIDADES

NO TIENE POTENCIAL PARA ESTABLECIMIENTO DE RIEGO POR GRAVEDAD DEBIDO QUE SU FUENTE HIDRICA DEPENDE DE UN ACUEDUCTO VEREDAL. - AUNQUE NO SE HACE NECESARIO, YA QUE EL REGIMEN DE LLUVIAS CONTRIBUYE AL NIVEL DE HUMEDAD REQUERIDO PARA LOS CULTIVOS ESTABLECIDOS.

4.8. ADMINISTRACION DE LA FINCA

LA FINCA ACTUALMENTE ES ADMINISTRADA POR SU PROPIETARIO.

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

5.1. DIRECTA:

EL MERCADO DE PREDIOS EN ESTA ZONA AUNQUE ES NORMAL, SE RIGE POR LA OFERTA Y DEMANDA.
LA INFORMACIÓN FUE OBTENIDA DIRECTAMENTE DE OTROS PROPIETARIOS EN LA VEREDA.
POR DATOS OBTENIDOS EN LOS PORTALES DE INTERNET Y CON OTROS COLEGAS DE CASAS INMOBILIARIAS.
SE TOMA COMO REFERENCIA EL MERCADO ACTUAL DE COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN ESTA ZONA.
CONSULTANDO A PROPIETARIOS DEL SECTOR Y VENTAS RECIENTES PRESENTADAS EN SU ÁREA VECINA.
PROMEDIO APLICADO EN ÚLTIMOS AVALÚOS EFECTUADOS EN PREDIOS DEL SECTOR.
INDAGACIÓN PRELIMINAR CON OTROS PROFESIONALES AVALUADORES ADSCRITOS A LA LONJA.
ESTADO DEL INMUEBLE, Y POSIBILIDADES DE COMERCIALIZACIÓN EN EL CORTO PLAZO.

5.2. INDIRECTA:

CON ALGUNOS FUNCIONARIOS DE ENTIDADES BANCARIAS, AVALUADORES PROFESIONALES CON EXPERIENCIA EN LA REGION Y LA UMATA MUNICIPAL.

5.3 CUADRO ESTADÍSTICO

EJERCICIO NRO. 1							
DEPURACION DE LA INFORMACION MUESTRAL							
EJERCICIO PRECIO DE FINCAS EN EL SECTOR DE LA VEREDA EL HIGUERON Y SU ENTORNO							
REF.	CODIGO	Nº CUADRAS	VALOR INMUEBLE	VR. CULTIVOS Y CONSTRUCCIONES	OFERTA	VALOR m^2	VALOR m^2 AJUSTADO
1	INMOB. CASTRO ROSERO CÓD. 1118055 VDA.EL REPOSO	4,50	$380.000.000	320.000.000	$60.000.000	$ 13.333.333	$ 12.000.000
2	MERCADO LIBRE COD. BOAL 6371980 VDA. EL REPOSO	32,00	$900.000.000	$440.000.000	$460.000.000	$ 14.375.000	$ 12.937.500
3	INMOB. LUCÍA PRADA VDA. EL REPOSO	68,00	$2.200.000.000	$1.200.000.000	$1.000.000.000	$ 14.705.882	$ 13.235.294
4	COMMODITY ASESORÍAS S.A.S. VDA. EL HIGUERÓN	2,25	$300.000.000	$270.000.000	$30.000.000	$ 13.333.333	$ 12.000.000
5	MILLÁN Y ASOCIADOS CÓD. 2790-21742	12,00	$340.000.000	$170.000.000	$170.000.000	$ 14.166.667	$ 12.750.000
6	VISTA INMOBILIARIA VDA. LOS ALPES	81,00	$1.800.000.000	$700.000.000	$1.100.000.000	$ 13.580.247	$ 12.222.222
7	INMOBILIARIA CASTRO ROSERO	12,00	$250.000.000	$80.000.000	$170.000.000	$ 14.166.667	$ 12.750.000
			PROMEDIO		$ 480.000.000	$ 13.951.590	$ 12.556.431
			DESVIACION ESTANDAR		$ 536.935.750	$ 338.570	$ 304.713
			COEFICIENTE DE VARIACION		111,9%	2,4%	2,4%

5.4. VALOR INTRINSECO DEL TERRENO

Clase Agrologica	Área (Cuadras)	Valor $ Cuadra	Valor $ por clase agrológica
Suelos Clase VII	2.34	$ 12.500.000.oo	$ 29.250.000.oo
		SUBTOTAL	**$ 29.250.000.oo**

6. MEJORAS

6.1 CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	$ Metro lineal	Valor Total
NO APLICA					0.0.
					0.0.

6.2. JAGÜEYES

Descripción, Capacidad y Fuentes Hídricas	Diámetro (mts) o Dimensiones	Profundidad (mts)	Materiales y Mano de obra empleada	Valor Total
NO TIENE				**0.0**
			Subtotal	**0.0**

6.3 USO ACTUAL DEL SUELO

Cultivo	**Tipo de cultivo y Estado actual**	**Ärea Has**	**$ por Ha**	**$ Cultivo**
Permanentes: PASTOS	Estrella y Brachiaria MAL ESTADO	2.2	$ 1.000.000.oo	$ 2.200.000.oo
Semipermanentes:				
Otros				
				$ 2.200.000.oo

SUBTOTAL 2 (6.1+6.2+6.3) **$ 2.200.00.oo**

6.4. CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

Destinación		Materiales	Servicios	Estado y conservación	m^2	$ m^2	$ Total
Tipo	Unidades						
CORRALES	1	Tubo Metálico y concreto	Agua	Buen Estado	120	150.000.oo	$18.000.000.oo
Otros : BASCULA	1			Buen Estado			$4.000.000.oo
						SUB TOTAL 3	**$ 22.000.000.oo**

RESUMEN VALORES PARCIALES

Valor Terreno (Subtotal 1)	**$ 29.250.000.oo**
Valor Cercas, Jagüeyes y Cultivos (Subtotal 2)	**$ 2.200.000.oo**
Construcciones	**$ 22.000.000.oo**
VALOR TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCIONES (Subtotal 1 +Subtotal 3)	**$ 29.250.000.oo**
	$ 53.450.000.oo

VALOR TOTAL AVALUO
(Subtotal 1 + Subtotal 2 + Subtotal 3)

SON:
CINCUENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

FIRMA PROFESIONAL

NOMBRE DEL AVALUADOR: DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO

NUMERO DE IDENTIFICACION: 10.165.167

NRO DE MATRICULA: AVAL-10165167

7. ANEXOS:
REGISTRO FOTOGRÁFICO
CERTIFICADOS DE PREDIAL
CERTIFICADOS CATASTRALES Y PLANOS DEL I.G.A.C.
CERTIFICADOS DE TRADICIÓN