

## Memorial

claudia gutierrez arango <gutia16@hotmail.com>

Jue 27/07/2023 9:44 AM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Andes <jcctoandes@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (6 MB)

2021-00213 ANDES.pdf;

Buenos días, me permito remitir memorial en proceso que se refiere

RADICADO                      2021 – 00213

DEMANDANTE                BANCO DAVIVIENDA

DEMANDADO                JUAN CAMILO OSORIO ROJAS

Atentamente,

CLAUDIA N. GUTIERREZ ARANGO

Abogada

Señor  
JUEZ CIVIL CIRCUITO DE ANDES  
E. S. D.

Ref: Proceso Ejecutivo  
Dte: Banco Davivienda  
Ddo: Juan Camilo Osorio  
Rdo: 2021 – 00213

CLAUDIA NELLY GUTIERREZ ARANGO, Abogada en ejercicio, identificada con la Tarjeta Profesional Nro. 73.816 del C.S de la J., actuando en calidad de apoderada judicial del demandante Banco Davivienda S.A, mediante el presente escrito me permito aportar al Despacho avalúo de los inmuebles embargados y secuestrados dentro del proceso, esto para los fines pertinentes.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'CN', with a horizontal line underneath.

CLAUDIA NELLY GUTIERREZ ARANGO  
T.P Nro. 73.816 del C. S de la J.

**ROGELIO ANTONIO PEREZ PENAGOS**

CC: 70.546.115 DE ENVIGADO

**PERITO - AVALUADOR**



**AVALÚO DE PREDIO RURAL  
MUNICIPIO DE BETANIA  
"LOTE UNO (1) Ó LAS DOS (2) PALMAS"  
Y  
LOTE DOS (2)**

**PROPIEDAD DE  
JUAN CAMILO OSORIO ROJAS  
CC: 1.027.884.164  
Y  
GLADYS ELENA ROJAS GONZALEZ  
CC: 43.282.180**

**BANCO DAVIVIENDA S.A  
OFICINA 3964  
ANDES**

**BETANIA, 14 DE JULIO DE 2.023**

**ROGELIO ANTONIO PEREZ PENAGOS**

Teléfonos: 3618166 Medellín. Celular 3113869060.

Andes: 8417334. E – mail [avaluosantioquia@yahoo.es](mailto:avaluosantioquia@yahoo.es)

## CONTENIDO

- I. MEMORIA DESCRIPTIVA
- II. ASPECTOS JURÍDICOS Y NORMATIVOS
- III. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL PREDIO
- IV. CONDICIONES FÍSICAS DEL PREDIO
- V. ASPECTO ECONÓMICO
- VI. ESTRUCTURAS AÉREAS
- VII. CONSIDERACIONES GENERALES
- VIII. METODOLOGÍA PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO
- IX. AVALÚO
- X. CONCLUSIONES
- XI. ANEXO.

## INFORME DE AVALUO RURAL

### INFORMACION CONFIDENCIAL

#### I. MEMORIA DESCRIPTIVA

FECHA DE VISITA:	14 DE JULIO DE 2.023.
PROPIETARIOS:	JUAN CAMILO OSORIO ROJAS Y GLADYS ELENA ROJAS GONZALEZ
CEDULAS:	1.027.884.164 Y 43.282.180, ambas de Andes, Antioquia.
DIRECCION:	Urbanización Altos de San Mateo. Municipio de Andes, Departamento de Antioquia. Celular: 3146409137 JUAN CAMILO OSORIO ROJAS.
SOLICITANTE:	CLAUDIA NELLY GUTIERREZ ARANGO – Apoderada parte accionante.

**OBJETIVO :** Avalúo comercial de dos (2) lotes ó predios rurales unidos entre sí, denominados respectivamente "Las Dos (2) Palmas ó Lote Uno (1)" y "Lote Dos (2)" con el fin de conocer su valor presente para diligencia privada por parte de la solicitante. Posible remate por parte de la entidad bancaria.

#### UBICACIÓN:

NOMBRE DE LA FINCA:	"LAS DOS (2) PALMAS O LOTE UNO (1)" Y "LOTE DOS (2)"; Dos (2) lotes de terreno unidos entre sí.	
VEREDA:	LAS MERCEDES.	
MUNICIPIO:	BETANIA.	
DEPARTAMENTO:	ANTIOQUÍA	
COORDENADAS:	5°46'32.9"N 75°57'51.7"W.	
POBLACION MÁS CERCANA:	BETANIA	DISTANCIA: 6.5km.
TRANSPORTE Y VIAS:	Partiendo del casco urbano de Betania en la vía que conduce a las veredas Las Mercedes y El Tablazo, 6.5 Kms hasta encontrar a mano derecha ramal de acceso a las construcciones de los lotes objeto de avalúo. El tipo de transporte hacia la vereda es prestado por medio de vehículos automotores tipo campero, camionetas y escaleras que cubren la ruta hacia el Tablazo y algunas veredas vecinas; directamente hasta la finca en camperos y camionetas contratados en forma expresa.	

#### SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA:

**Acueducto:** Aguas provenientes de dos (2) derechos del acueducto veredal Betania – Hispania y un provenientes cañada que divide los dos (2) lotes objeto de avalúo, las cuales son conducidas en manguera agrominera de pulgada en un recorrido de unos ciento cincuenta (150) metros a tanque de almacenamiento de buena capacidad, desde el cual se distribuye a las diferentes construcciones de los predios evaluados. Las anteriores se utilizan en forma directa para las labores agropecuarias, beneficio del grano y fumigación de sus cafetales (control fitosanitario); para el uso humano se recomienda cierto tratamiento previo (hervirlas) como mínimo.

**Alcantarillado:** Las aguas residuales de sus construcciones son recolectadas en tubería P.V.C de cuatro (4) pulgadas y llevadas a un sistema de pozo séptico.; las del beneficio de café van a fosa para el aprovechamiento de la pulpa donde se filtran por percolación profunda y cauce de cañada colindante.

Cafeducto: se cuenta con un sistema de cafeducto en tubería P.V.C de cuatro (4) pulgadas, en varios ramales y tolvas recibidoras de café en cereza construidas en material de ladrillo y concreto revocadas cubiertas con techo en madera y lámina de zinc; el cual es utilizado para el transporte del café en cereza desde los diferente lotes de los predios avaluados y otros vecinos de la misma familia, hasta el beneficiadero de café.

Energía Eléctrica: Servicio suministrado por EPM (Empresas Públicas de Medellín), redes que pasan cerca a los lotes avaluados.

Se cuenta con buena señal de telefonía celular en la zona.

## II. ASPECTOS JURÍDICOS Y NORMATIVOS

**TITULACION:** Según documentación aportada los propietarios actuales de los lotes objeto de avalúo, son:

JUAN CAMILO OSORIO ROJAS, en un 100% del predio denominado "LOTE DOS (2)", MATRÍCULA INMOBILIARIA 004 – 48669, PREDIO 041, VEREDA 024; el cual fue adquirido por compraventa mediante la escritura 69 del 18 de marzo de 2.013 de la notaría única de Betania, Antioquia.

JUAN CAMILO OSORIO ROJAS Y GLADYS ELENA ROJAS GONZALEZ, en forma proindivisa 50% para cada uno, del predio denominado "LOTE UNO (1)" Ó LAS DOS (2) PALMAS, MATRÍCULA INMOBILIARIA 004 – 48668, PREDIO 055, VEREDA 024; el cual fue adquirido por compraventa mediante la escritura 390 del 11 de noviembre de 2.016 de la notaría única de Betania, Antioquia.

**MATRÍCULAS INMOBILIARIAS:** Los lotes ó predios objeto de avalúo están matriculados en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Andes, Antioquia, bajo las siguientes matrículas inmobiliarias:

004 – 48668 LOTE UNO (1)" Ó LAS DOS (2) PALMAS.

004 – 46889 LOTE DOS (2).

**CÉDULAS CATASTRALES:** Los lotes objeto de avalúo se encuentran inscritos en el Catastro Municipal de Betania, con los siguientes códigos catastrales:

Municipio 091, vereda 24, predio 055 con un avalúo actual vigente de \$115.105.802 LOTE UNO Ó LAS DOS (2) PALMAS.

Municipio 091, vereda 24, predio 041 con un avalúo actual vigente de \$31.985.165 LOTE DOS (2).

**NORMAS Y USOS DEL SUELO:** Con base en el Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T), aprobado por el Honorable Consejo Municipal de Betania, mediante acuerdo 034 del 18 de noviembre de 2.004; los suelos de esta finca, se considera suelo rural de vocación agrícola con uso actual monocultivo del café. Se puede explotar la agricultura de ciclos cortos con buenas prácticas de conservación de suelos y rastrojos, conservando los retiros a cañadas y fuentes de agua para la protección de las mismas

Uso actual: Monocultivo de café tecnificado para ambos lotes objeto de avalúo.

**OTRAS AFECTACIONES:** Hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida por medio de la escritura 425 del 30 de mayo de 2.019 de la notaría única de Andes, Antioquia a favor del Banco Davivienda S.A, por JUAN CAMILO OSORIO ROJAS Y GLADYS ELENA ROJAS GONZALEZ.

Anotación Nro. 007. Fecha 09.03.2022 Radicación: 2022 – 004 – 6 – 538.  
 Doc: oficio 194 del 09.03.2022 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ANDES.  
 ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0428 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN MIXTA.  
 DE: BANCO DAVIVIENDA S.A  
 A: OSORIO ROJAS JUAN CAMILO Y ROJAS GONZALEZ GLADYS ELENA.

SERVIDUMBRES: Camino hacia otros lotes de la misma familia ubicados en la parte media y alta, que cruzan los lotes objeto de avalúo.

Para la realización de la diligencia de avalúo de los dos (2) lotes en referencia, se aportaron los siguientes documentos por parte de la doctora CLAUDIA NELLY GUTIERREZ ARANGO:

- Fotocopia de la escritura de hipoteca a favor del Banco Davivienda S.A, 425 del 30 de mayo de 2.019 de la notaría única de Andes, Antioquia.
- Fotocopia del certificado de libertad y tradición del predio denominado "Las Dos (2) Palmas ó Lote Uno (1)" identificado con la matrícula inmobiliaria 004 – 48668, expedido el 4 de mayo de 2.023.
- Fotocopia del certificado de libertad y tradición del predio denominado "Lote Dos (2)" identificado con la matrícula inmobiliaria 004 – 48669, expedido el 4 de mayo de 2.023.
- Fotocopia de la ficha predial 14311 del predio denominado "Las Dos (2) Palmas".
- Fotocopia de la ficha predial 3902323 del predio denominado "Lote Dos (2)".

### III. DETERMINACION FISICA DEL PREDIO

LINDEROS Y COLINDANTES: Los linderos del predio denominado "LOTE DOS (2)" están definidos por cercos de alambre de púas, árboles de cedro rojo de la india, aguacatillo y madrecaao, una cañada o amagamiento, siendo los siguientes con base en la escritura de hipoteca a favor del Banco Davivienda S.A, 425 del 30 de mayo de 2.019 de la notaría única de Andes, Antioquia:

**"Por el Norte con propiedad de Fernando Marín, por el Occidente con el lote número uno (1), propiedad de Gustavo Albeiro Acevedo Holguín; por el sur con Gilberto Osorio, por el Oriente con propiedad de Gilberto Osorio".**

Los linderos y colindantes actuales del predio denominado "LOTE DOS (2)", MATRÍCULA INMOBILIARIA 004 – 48669, PREDIO 041, VEREDA 024; están definidos por cercos de alambre de púas, árboles de cedro rojo de la india, aguacatillo y madrecaao, una cañada o amagamiento; siendo los siguientes con base a puntos cardinales:

Occidente:	Con la propiedad de Juan Camilo Osorio Rojas y Gladys Elena Rojas González, Predio 55, vereda 24.
Oriente:	Con la propiedad de María Elena Castañeda Velásquez, predio 48, vereda 24.
Norte:	Con la propiedad de Paula Andrea Marín Escobar y otros, predio 46, vereda 23. Con la propiedad de María Elena Castañeda Velásquez, predio 48, vereda 23. Con la propiedad de Gilberto Ortiz Bolívar, predio 36, vereda 24.
Sur:	Con la propiedad de Juan Camilo Osorio Rojas, predio 40, vereda 24.

Los linderos del predio denominado "LOTE UNO Ó LAS DOS (2) PALMAS", están definidos por cercos de alambre de púas, árboles de cedro rojo de la india, aguacatillo y madrecaao, una cañada o amagamiento, siendo los siguientes con base en la escritura de hipoteca a favor del Banco Davivienda S.A, 425 del 30 de mayo de 2.019 de la notaría única de Andes, Antioquia:

**"Por el Norte con propiedad de la familia Ortiz, por el Oriente con lote número dos de esta división material, por el occidente con propiedad de María Román y familia Ruiz, por el sur con Gilberto Osorio, Oscar Diez y Jhon Mario Ruiz".**

Los linderos y colindantes actuales del predio denominado "LOTE UNO Ó LAS DOS (2) PALMAS", MATRÍCULA INMOBILIARIA 004 – 48668, PREDIO 055, VEREDA 024; están definidos por cercos de alambre de púas, árboles de cedro rojo de la india, aguacatillo y madrecacao, cañada ó amagamiento; siendo los siguientes con base a puntos cardinales:

Occidente:	Con la propiedad de Hernán de Jesús Ruiz Henao, predio 12, vereda 24. Con la propiedad de Carlos Julio Ruiz Henao, predio 21, vereda 24. Con la propiedad de Orlando Uran Ruiz, predio 22, vereda 24. Con la propiedad del Municipio de Betania, predio 37, vereda 24 (Relleno sanitario).
Oriente:	Con la propiedad de Juan Camilo Osorio Rojas, predio 41, vereda 24.
Norte:	Con la propiedad de Gilberto Ortiz Bolívar, predio 36, vereda 24.
Sur:	Con la propiedad de Hernán de Jesús Ruiz Henao, predio 11, vereda 24. Con la propiedad de Juan Camilo Osorio Rojas, predio 43, vereda 24. Con la propiedad de Salazar S.A.S Inversiones Diez, predio 54, vereda 24.

FORMA DE LA FINCA: Los lotes objeto de avalúo tienen forma irregular.

PLANOS: No se cuenta con levantamiento topográfico que permita determinar el área real de cada uno de los lotes objeto de avalúo. En las fichas prediales y catastro Municipal de Betania, el predio ó lote denominado "LOTE UNO (1) Ó LAS DOS (2) PALMAS" cuenta con un área de 5 Has con 7.315 metros cuadrados y el lote de terreno denominado LOTE DOS (2), con un área de 2 Has con 1.885 metros cuadrados; para un total de los dos (2) lotes unidos entre sí de 7 Has con 9.200 metros cuadrados. En la escritura de hipoteca a favor del Banco Davivienda S,A, 425 del 30 de mayo de 2.019 de la notaría única de Andes, Antioquia y certificado de libertad y tradición, el lote denominado "LOTE UNO (1) Ó LAS DOS (2) PALMAS" reporta un área de 56.611 metros cuadrados ( 5Has con 6.611 metros cuadrados) y el lote denominado "LOTE DOS (2)" un área de 20.275 metros cuadrados (2Has con 275 metros cuadrados), para un total de los dos (2) lotes de terreno unidos entre sí, de 76.886 metros cuadrados (7Has con 6.886 metros cuadrados). Para el presente informe de avalúo el área se determinó con base en la reportada en éstos últimos documentos. Las áreas de las construcciones existentes en el lote de terreno denominado "Las Dos (2) Palmas" ó "Lote Uno (1)" fueron tomadas directamente en sitio por el suscrito evaluador, siendo la descripción de cada construcción, en cuanto a acabados, vetustez y estado de conservación, relacionadas más adelante.

#### IV. CONDICIONES FÍSICAS DEL PREDIO

##### AGRONOMICAS:

SUELOS: Unidad Chinchina.
PH DEL SUELO: 4.5 – 4.8.
TEXTURA: Franco areno – limoso.
PROFUNDIDAD EFECTIVA: 60 – 90 cm.
DRENAJE: Natural favorecido por la topografía ondulada e inclinada del terreno.
MATERIA ORGANICA: 10 – 12%
FERTILIDAD: Alta.
EROSION: muy ligera y controlada.
TOPOGRAFIA: inclinada en un 80%. y ondulada en un 20%.
ADECUACION DE TIERRAS: No permite ningún tipo de mecanización debido a la topografía inclinada y ondulada de la mayor parte de los terrenos de los lotes en referencia.

**CLIMATOLOGICAS:**

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR: 1.500 metros.
TEMPERATURA: 20°C.
PRECIPITACIÓN: 2.000 mm.
HUMEDAD RELATIVA: 70%.
BRILLO SOLAR: Inferior a 8 horas/luz/día.

<b>V. ASPECTO ECONOMICO</b>
-----------------------------

**EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA:** La zona de zona del Suroeste del Departamento de Antioquia a la cual pertenece el municipio de Betania presenta condiciones agroecológicas que permiten el desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias y forestales. El municipio de Betania está localizado a unos 118Kms por carretera pavimentada de la ciudad de Medellín, con una extensión de 168Kms<sup>2</sup> y una población de 11.351 habitantes de los cuales unos 7.006 (62%) en el área rural y 4.345 habitantes (28%) en el casco urbano. Está enclavado en la vertiente Oriental de la Cordillera Occidental en la margen izquierda del río San Juan. La cabecera municipal está ubicada a 1.550 metros sobre el nivel del mar y una temperatura promedio de 22°C y una humedad relativa del 74%, cuenta con 22 veredas. Basa su economía en la producción cafetera con unas 5.051Has en este cultivo. Otras alternativas de producción de la zona son los cultivos como maíz, frijol, yuca, tomate de aliño, cuyos excedentes se venden en el mercado local.

En la parte pecuaria se tiene ganadería bovina extensiva de doble propósito, con ganado Cebú y sus cruces comerciales, con predominio de gramas nativas y pastos mejorados principalmente Estrella Africana y Brachiaria, en menor área pasto de corte imperial y King Grass.

Las especies menores principalmente el cerdo, con pequeñas explotaciones en el ámbito casero que abastecen suficientemente el mercado local.

La vereda Las Mercedes donde están ubicados los lotes de terreno objeto de avalúo, se ha caracterizado por la explotación cafetera en forma tecnificada, el predominio de fincas es de mediano a gran tamaño, unas pocas de tipo minifundio como es el caso de los lotes objeto de avalúo. Hacia la parte baja de la zona y cerca al cañon del río Pedral se tiene el predominio de fincas dedicadas a la actividad ganadera bovina de doble propósito y la agricultura propia de la región. Cuenta la anterior con vía de acceso que comunica la cabecera municipal de Betania con la vereda El Tablazo y el municipio de Ciudad Bolívar.

**EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LOS PREDIOS:**

**LOTE UNO (1)" Ó LAS DOS (2) PALMAS, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 004 – 48668, PREDIO 055, VEREDA 024.** Cuenta con un área total de 5 Has con 6.611 metros cuadrados, repartidos en 5 Has en café que representa el 88% de su área; 0.25 Has en monte (4%) y los restantes 4.111 metros cuadrados, el (8%) en terrenos ocupados por sus construcciones.

**CAFÉ:** Las 5 Has en este cultivo están repartidas en dos (2) lotes:

3.00 Has en zoca de Variedad Colombia cortadas en enero de 2.020, unas 23.000 zocas.

2.00 Has en zoca de Variedad Colombia cortadas en enero de 2.021, unas 15.384 zocas.

Distancia de siembra de siembra de 1.0\*1.3 metros para una densidad promedio de 7.692 árboles ó zocas/Ha. Cultivos a libre exposición solar, con sombrío ralo de cedro rojo de la india. Los anteriores con un buen manejo técnico y administrativo, en cuanto a limpias, fertilizaciones y control de plagas principalmente contra la Broca que es la plaga limitante en el cultivo. Se realiza la renovación gradual y permanente de los lotes de mayor edad y con descenso en su producción por el sistema de zoca, lo cual permite mantener cafetales nuevos y con buena capacidad productiva, ejercer un mejor manejo de los cultivos principalmente en la etapa de recolección del grano.

MONTE: Corresponde a una pequeña área en monte secundario intervenido que sirve de protección a nacimiento de agua, además de franja en rastrojo y guadua a orilla de cañada colindante, sirviendo de protección a los anteriores; por lo tanto, no se deben intervenir.

El resto del área de este lote corresponde a los terrenos donde están levantadas sus construcciones, zona verde y de circulación alrededor de las mismas, sección de vía interna.

**LOTE DOS (2), CON MATRICULA INMOBILIARIA 004 – 48669, PREDIO 041, VEREDA 24:**

Cuenta con un área de 2 Has y 275 metros cuadrados; los cuales están repartidos en 2Has en café y los restantes 275 metros cuadrados corresponde a área en rastrojos a orilla de cañada colindante.

CAFÉ: Las 2 Has en café corresponden a zocas de Variedad Colombia cortadas en enero de 2.019, aproximadamente unas 15.384 zocas, distancia de siembra de 1.00\*1.30 metros y una densidad promedio de 7.692 zocas/Ha. Cultivos a libre exposición solar, con sombrío ralo de cedro rojo de la india. Los anteriores con un buen manejo técnico y administrativo, en cuanto a limpias, fertilizaciones y control de plagas principalmente contra la Broca que es la plaga limitante en el cultivo. Se realiza la renovación gradual y permanente de los lotes de mayor edad y con descenso en su producción por el sistema de zoca, lo cual permite mantener cafetales nuevos y con buena capacidad productiva, ejercer un mejor manejo de los cultivos principalmente en la etapa de recolección del grano.

TIPO DE ADMINISTRACION: Los lotes objeto de avalúo son administrados en forma directa por un mayordomo a sueldo, el señor ANDRES ALZATE quien vive en la misma finca con su familia. La disponibilidad de mano de obra ha sido buena y suficiente en la región para los requerimientos del predio; en época de recolección de cosecha de café se debe recurrir a personal foráneo que se alberga y alimenta en campamento construido para tal fin.

CENTROS DE CONSUMO Y/O COMERCIALIZACION: La comercialización del café que es la principal fuente de ingresos de la finca, se hace en la cabecera municipal de Betania, en punto de compra que tiene la COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES y/o compradores particulares asentados en esta población.

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA: La actividad inmobiliaria y comercial en el municipio de Betania estuvo afectada en décadas pasadas por la crisis social, económica y política que vivió el país y la región cafetera de la cual hace parte esta población, la oferta de bienes inmuebles tanto urbanos como rurales fue alta contra una baja demanda, lo cual repercutió en un estancamiento y en muchos casos rebaja en el valor de los mismos. Durante los años 2.009, 2.010 y finales del 2.011, con el repunte en el precio interno del café, mejoramiento en las condiciones sociales de la región, se mejoró el atractivo comercial y valor de las propiedades rurales principalmente de tipo cafetero, se realizaron varios negocios de este tipo de predios, teniendo un buen dinamismo la actividad inmobiliaria y comercial en este municipio.

Durante el año 2.012 y hasta finales de 2.013 se redujo la demanda por este tipo de predios destinados a la actividad cafetera con relación a la oferta por las mismas, debido a la rebaja en el precio interno del grano, lo que aumentó la oferta con relación a la demanda y por consiguiente su valor.

Durante el año 2.014 el café tuvo un buen repunte en cuanto a su precio interno, lo cual repercutió en forma positiva en la actividad inmobiliaria y comercial de la zona, reduciendo la oferta de fincas cafeteras con relación a la demanda por las mismas.

Se realizaron algunos negocios de fincas en el sector con cultivos de café y construcciones con promedios entre \$15.000.000 y hasta \$ 20.000.000/cuadra.

Sin embargo, durante los años 2.015, 2.016, 2.017, 2.018, 2.019 y 2.020 se aumentó la oferta de fincas cafeteras con relación a la demanda por las mismas, afectando el valor/cuadra de las mismas. Factor que se vio mejorar un poco a partir del segundo semestre de 2.020, años 2.021 y 2.022 por los buenos precios que tuvo el grano a nivel del mercado interno y externo.

Se han dado valores en el último año en la zona para este tipo de fincas, entre \$30.000.000 y hasta \$50.000.000/cuadra, con mejoras de café, construcciones y vía de acceso hasta los mismos. Durante el año 2.023 el café comenzó a tener rebaja en cuanto a su precio interno, lo cual ha repercutido en la demanda por fincas cafeteras.

Con la pasada contingencia del COVID 19, se notó un aumento de la oferta de la propiedad raíz tanto urbana como rural con relación a la demanda por las mismas, debido a la crisis económica a causa de esta Pandemia; la cual comenzó a recuperarse en estos dos (2) últimos años con la reactivación de la actividad agrícola en el municipio, principalmente siembra de banano y plátano en buena parte de las fincas de este municipio, los cuales generan ingresos adicionales a sus propietarios.

**Los lotes de terrenos unidos entre sí, denominados respectivamente "Las Dos (2) Palmas ó Lote Uno (1)" y el "Lote Dos (2)" objeto de avalúo, presentan unas buenas condiciones de suelos, clima y topografía para el desarrollo técnico del cultivo de café. Los anteriores hacen parte de finca de mayor extensión compuesta por varios lotes de terreno, de propiedad de la misma familia. En uno de los lotes avaluados, denominado "Las Dos (2) Palmas" se tienen la mayor parte de las construcciones para el manejo post cosecha del grano de café de toda la finca, lo cual repercute en un mayor valor del mismo. Cuentan además con buena disponibilidad de fuentes de agua y vía de acceso por carretera hasta los mismos.**

ORDEN PÚBLICO: La situación del orden público en la zona desde el año 1.991 hasta aproximadamente el año 2.002 estuvo afectada por presencia de grupo armados al margen de la ley, entre 1.991 y 1.996 por guerrilla y entre 1.997 y 2.002 por grupos paramilitares. A partir de 2.003 hasta la fecha la zona ha presentado una aparente calma, permitiendo una mayor inversión y presencia de propietarios en sus fincas, favorecido por la presencia y frecuencia de la fuerza pública legalmente constituida.

## VI. ESTRUCTURAS AÉREAS

Todas las construcciones se encuentran ubicadas en el lote de terreno denominado "Las Dos (2) Palmas" ó Lote Uno (1), con la siguiente descripción:

**BENEFICIO PARA CAFÉ:** Construido en muros de ladrillo a la vista pintado, reforzado con columnas, vigas y cimientos en concreto, reja de ventilación en barrotes de lámina metálica, techo en estructura de madera aserrada con cubierta en teja de zinc acanalada, pisos en concreto rústico; consta de tres (3) tanques fermentadores, un canal de lavado convencional y patio escurridor, los anteriores en mampostería de ladrillo, concreto y acabados interiores en mayólica, dentro del anterior se tiene instalado módulo ecológico modelo 2.500 Ferromesa, el cual consta de una máquina despulpadora No 6 Plus de tambor, una desmucilagadora y una zaranda circular de varillas en aluminio, además de un canal clasificador en lámina galvanizada. Tolve para café cereza en bloque de concreto revocada e internamente con acabados en cerámica de 20\*25 centímetros, levantada sobre plancha de concreto tipo placa fácil (bloquelón), techo soportado sobre columnas de concreto, estructura de madera con cubierta en teja de barro.

El resto del área es utilizada como garaje y bodega de fertilizantes y café pergamino seco, puerta exterior de acceso en lámina metálica a dos (2) alas y tipo corrediza.

Dimensiones: 21.00 \* 5.00 metros = 105.00 metros cuadrados. Vetustez: aproximadamente unos cinco (5) años de construido o reformado, presentando actualmente un buen estado estructural y de conservación.

FOSA PARA PULPA DE CAFÉ: Construida en forma contigua al bloque de beneficio para café, con muros en bloque de concreto, reforzado con columnas de igual material, pisos en concreto, techo en estructura metálica tipo cercha con cubierta en teja de fibrocemento. Buen estado.  
Dimensiones: 9.00 \* 8.00 metros = 72.00 metros cuadrados.

BLOQUE DEL BENEFICIO ANTIGUO: Consta de tres (3) niveles o pisos, con la siguiente descripción:

Primer nivel ó sótano: construido en columnas, vigas, cimientos y techo en losa de concreto, muros en ladrillo macizo, revocados y pintados externamente, a la vista y pintados en su interior, rejas de ventilación en hierro; pisos en concreto rústico. El anterior es utilizado como bodega de fertilizantes y agroquímicos. Puertas de acceso en lámina metálica y hierro.

Dimensiones: 11.00 \* 10.00 metros = 110.00 metros cuadrados.

Segundo piso: ocupado por una vivienda para el mayordomo, consta de dos (2) alcobas, una sala – comedor, cocina, zona de ropas y una unidad sanitaria.

**Acabados:**

Muros: en ladrillo a revocados y pintados, reforzado con columnas, vigas de amarre y cimientos en concreto; hacia el beneficio en ladrillo a la vista pintados.

Techo: en losa de concreto que le sirve de piso al tercer nivel.

Pisos: en baldosa monocolor de cemento de 25\*25 centímetros.

Cocina: con mesón y paredes en cerámica de 20\*20 centímetros, pozuelo en acero inoxidable.

Unidad sanitaria: con forros de pisos y paredes en cerámica de 20\*20 centímetros, ducha sin cabina, incluye combo de sanitario y lavamanos en cerámica línea económica, puerta en lámina metálica.

Zona de ropas: con poceta y lavadero en cerámica de 20\*20 centímetros.

Puertas: en marco y ala de lámina metálica. Buen estado estructural y de conservación.

Dimensiones: 18.50 \* 8.50 metros = 157.25 metros cuadrados.

En la parte posterior o trasera de este segundo piso se tienen dos (2) silos para el secado mecánico del grano, en mampostería de ladrillo revocado, con capacidad de 300 y 100 @ cada uno, combustible carbón y cisco, secado y presecado.

Tercer piso: ocupado por un oreador para el secado natural del grano de café tipo pasillas o corrientes, sostenido en parales de madera, pisos en madera tipo tabla y cubierta en estructura de madera con cubierta en lámina de zinc. Sin encierro.

Dimensiones: 18.50 \* 8.50 metros = 157.25 metros cuadrados. Buen estado de conservación.

CASA PRINCIPAL: Consta de cuatro (4) alcobas, de las cuales dos (2) con unidades privadas, unidad social, cocina, una sala – comedor, zona de ropas.

**Acabados:**

Muros: en ladrillo a revocados y pintados, reforzado con columnas, vigas de amarre y cimientos en concreto.

Techo: en estructura de madera tipo cañabrava y madera aserrada con cubierta en teja de fibrocemento.

Pisos: en concreto esmaltado.

Cocina: con mesón y paredes en cerámica de 20\*20 centímetros, pozuelo en acero inoxidable.

Unidad sanitaria social: con paredes en ladrillo revocadas y pintadas, incluye combo de sanitario y lavamanos en cerámica línea económica. Puerta en madera.

Unidad sanitaria privada: con forros de pisos en cerámica de 32\*32 centímetros, paredes en cerámica de 25\*30 y 20\*25 centímetros, incluye combo de sanitario en porcelana tipo moderno.

Zona de ropas: con poceta y lavadero en tableta de gres de 11\*22 centímetros.

Corredor frontal con muros a media altura en ladrillo revocado y pintado, parales que sostiene el techo en madera tipo eucaliptus. Puertas: en marco y ala de madera, ventanas en aluminio con fondo de vidrio traslúcido y reja de seguridad en hierro. Buen estado estructural y de conservación. Dimensiones: 13.50 \* 10.50 metros = 141.75 metros cuadrados.

KIOSCO: ubicado en forma contigua a la anterior, en columnas de madera aserrada, techo en estructura de madera aserrada y cañabrava con cubierta en teja de barro, pisos en concreto esmaltado. Buen estado estructural y de conservación.  
Dimensiones: 5.00 \* 3.10 metros = 15.50 metros cuadrados.

CAMPAMENTO PARA TRABAJADORES: Consta de cuatro (4) salones con capacidad de cuarenta (40) trabajadores con camarotes dobles en hierro, tres (3) duchas y tres (3) sanitarios.

**Acabados:**

Muros: en ladrillo a la vista pintados.

Pisos: en concreto esmaltado.

Techo: en estructura de madera aserrada con cubierta en teja de fibrocemento.

Comedor: con bancas y mesa en madera.

Unidades sanitarias: con paredes en ladrillo revocadas y pisos en concreto.

Puertas: en madera. Buen estado de conservación.

Dimensiones: 15.00 \* 9.50 metros = 142.50 metros cuadrados.

La mayor parte de las construcciones del predio tienen en promedio una vetustez entre cinco (5) y diez (10) años de construidas o reformadas, presentando en estos momentos un buen estado estructural y de conservación.

Existen otras obras complementarias inherentes al predio como tanques de almacenamiento de agua, tuberías de agua y alcantarillado, caminos a través de los diferentes lotes, cercos de alambre de púas y vivos, patios ó andenes de circulación entre las construcciones, sección de vía interna, entre otras, a las que no se les asignó valor en forma independiente entrando a formar parte del avalúo general del predio.

En el valor de las construcciones solamente se tiene en cuenta la parte física y estructural con sus respectivos acabados, excluyéndose los valores de los equipos ó maquinaria instalados ó empotrados dentro de las mismas, por ser de fácil remoción o traslado.

## VII. CONSIDERACIONES GENERALES

### ASPECTOS POSITIVOS:

- Facilidad de acceso a los predios por carretera destapada en buen estado.
- Servicio de transporte público hacia la vereda donde están ubicados los predios evaluados.
- Tamaño de los predios en forma global que permite un buen manejo de la actividad cafetera.
- Comercialización asegurada en la zona del principal producto de la finca el café.
- Buena calidad y tipo de suelos, además de clima para el desarrollo técnico del cultivo de café.
- Buena administración del predio en general y de sus cultivos de café.
- Constantes renovaciones de los lotes más viejos e improductivos de café por el sistema de zoca.
- Buena disponibilidad de mano de obra en la región.
- Mejoramiento en las condiciones sociales de la zona en los últimos diez (10) años.
- Construcciones existentes en uno de los lotes objeto de avalúo, necesarias para el buen manejo de la actividad cafetera.
- Tratamiento de aguas residuales.

**ASPECTOS NEGATIVOS:**

- Limitación en el uso del suelo debido a su topografía en su mayor parte inclinada y ondulada.
- Incremento en los costos de establecimiento y administración del cultivo de café en los últimos años, en renglones como fertilizantes, agroquímicos y mano de obra.
- Incremento en los costos de los materiales de construcción y mano de obra utilizada en la misma en los últimos años.
- Finca compuesta por dos (2) lotes de terreno con diferente matrícula inmobiliaria.
- Reducción en la actividad inmobiliaria de la zona en el último año, mayor oferta que demanda por fincas cafeteras.

**VIII. METODOLOGÍA PARA LA DETERMINACION DEL AVALUO**

**TERRENOS:** Se ha seguido el método comparativo o de mercado teniendo como base el conocimiento de la zona, consulta directa o encuestas con personas y colegas conocedoras del mercado inmobiliario de la zona, personas vinculadas a la región, comisionistas de propiedad raíz en la zona, algunas transacciones recientes, nuestra propia base de datos de avalúos recientes realizados por el suscrito, tamaño, forma, topografía, vía de acceso, ubicación de los predios con relación al parque de Betania. Datos que previas las necesarias homogenizaciones, se consideran comparables.

**MEJORAS Ó CULTIVOS:** Para el cultivo de café, se utilizó el método de costo de reposición, en donde se estima el valor de 1 Ha en café, con base en sus costos de establecimiento, sostenimiento, edad del cultivo, densidad de siembra, renovación por zoca, estado actual y producción.

**CONSTRUCCIONES:** Para este caso se estimaron por el método de reposición teniendo en cuenta el tipo de materiales utilizados, la vetustez y la conservación de las mismas. Se aplico el castigo por antigüedad de acuerdo a la tabla de Fitto y Corvini.

Los valores unitarios obtenidos han sido corregidos, teniendo en cuenta un componente adicional denominado **FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN**, de acuerdo al concepto que tiene el Avaluador acerca de la oferta y demanda en el lugar, para este tipo de inmueble y en los momentos actuales.

**AVALUO EN CIFRAS**

Teniendo en cuenta toda la información anterior se estima el valor de cada lote ó predio de la siguiente manera:

**LOTE UNO (1)” Ó LAS DOS (2) PALMAS, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA  
004 – 48668, PREDIO 055, VEREDA 024;**

**TERRENOS:**

LOTES	ÁREAS (HAS)	VALOR UNITARIO/HA (\$)	VALOR TOTAL (\$)
A	5.6611	32.500.000	183.985.750

## CULTIVOS:

	ÁREAS (HAS)	VALOR UNITARIO/HA (\$)	VALOR TOTAL (\$)
ZOCA V. COLOMBIA	3.00	38.460.000	115.380.000
ZOCA V. COLOMBIA	2.00	26.922.000	53.844.000
		TOTAL	169.224.000

## CONSTRUCCIONES:

	AREA (M2)	VALOR/M2 (\$)	VALOR TOTAL (\$)
BENEFICIADERO DE CAFÉ	105.00	500.000	52.500.000
BENEFICIO ANTIGUO (SOTANO)	110.00	300.000	33.000.000
FOSA PARA PULPA	72.00	275.000	19.800.000
CASA MAYORDOMO Y SILO	157.25	500.000	78.625.000
OREADOR	157.25	200.000	31.450.000
CASA PRINCIPAL	141.75	800.000	113.400.000
KIOSCO	15.50	240.000	3.720.000
CAMPAMENTO TRABAJADORES	142.50	400.000	57.000.000
		TOTAL	389.495.000

<b>AVALUO LOTE UNO (1) Ó LAS DOS (2) PALMAS</b>	
<b>TERRENOS</b>	<b>\$183.985.750</b>
<b>CULTIVOS</b>	<b>\$169.224.000</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>	<b>\$389.495.000</b>
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>	<b>\$742.704.750</b>

**SON SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES  
SETECIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA  
PESOS**

**LOTE DOS (2), CON MATRICULA INMOBILIARIA 004 – 48669, PREDIO 041,  
VEREDA 24:**

## TERRENOS:

LOTES	ÁREAS (HAS)	VALOR UNITARIO/HA (\$)	VALOR TOTAL (\$)
A	2.0275	32.500.000	65.893.750

## CULTIVOS:

	ÁREAS (HAS)	VALOR UNITARIO/HA (\$)	VALOR TOTAL (\$)
ZOCA V. COLOMBIA	2.00	46.152.000	92.304.000

<b>AVALUO LOTE DOS (2)</b>	
<b>TERRENOS</b>	<b>\$ 65.893.750</b>
<b>CULTIVOS</b>	<b>\$ 92.304.000</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>	<b>\$ 00.000.000</b>
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>	<b>\$158.197.750</b>

**SON CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES CIENTO  
NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA  
PESOS.**

<b>IX. AVALUO TOTAL</b>	
<b>TERRENOS</b>	<b>\$249.879.500</b>
<b>CULTIVOS</b>	<b>\$261.528.000</b>
<b>CONSTRUCCIONES</b>	<b>\$389.495.000</b>
<b>VALOR TOTAL AVALUO</b>	<b>\$900.902.500</b>

**SON NOVECIENTOS MILLONES  
NOVECIENTOS DOS MIL QUINIENTOS  
PESOS.**

Promedio/Ha:

Terrenos solos: \$32.500.000/Ha. Por cuadra \$20.800.000.

Terrenos más cultivos: \$66.515.035. Por cuadra \$42.569.622.

Terrenos + cultivos + construcciones: \$117.173.800/Ha; \$74.991.232.

## **X. CONCLUSIONES**

Predio ó lotes que presenta condiciones agrológicas que permiten la explotación de actividades principalmente agrícolas, con suelos de buena fertilidad, cuyo mejor y mayor uso es la actividad cafetera que es el principal renglón económico, generador de ingresos y mano de obra de la zona.

Facilidad de acceso por carretera hasta los lotes objeto de avalúo, en forma más directa hasta el lote de terreno denominado "Las Dos (2) Palmas", que permite la entrada de insumos requeridos en la finca y la salida de sus productos principalmente el café hacia los centros de comercialización, cabecera municipal de Betania, en este último lote se encuentran todas las construcciones requeridas para una buena administración de la explotación cafetera. Renovación de sus cafetales por el sistema de zoca en los últimos cuatro (4) años, los anteriores con un buen manejo y densidad de siembra.

Disponibilidad de agua a través de un nacimiento propio y un derecho del acueducto veredal Betania – Hispania, los cuales son utilizados para el beneficio del grano y la fumigación de los cafetales, controles fitosanitarios como la Broca, que es la plaga limitante en dicho cultivo.

Las construcciones tienen un buen peso dentro del valor asignado a los predios, representando el 52% del lote de terreno denominado "Las Dos (2) Palmas" y el 43% del valor total de los dos (2) predios objeto de avalúo juntos.

El valor comercial actual del predio es la cifra asignada como una respuesta al mercado de oferta y demanda de la propiedad raíz en la zona.

El avalúo que se presenta corresponde al valor comercial del inmueble, el cual se define como el precio más probable que se pagaría al contado, en una eventual negociación, en un mercado abierto y competitivo, dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el comprador y el vendedor actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido, ni por necesidad o urgencia.

En el presente avalúo no se tienen en cuenta los aspectos jurídicos ni las características geológicas y la capacidad de soporte o resistencia del terreno, por cuanto se requiere de estudios especiales.

Es importante hacer notar la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el precio de una eventual negociación. Es posible que los dos (2) valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio realizado conduce al valor del inmueble, en el precio de negociación intervienen múltiples factores subjetivos o circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad del comprador, todos los cuales, sumado, distorsionan hacia arriba o hacia abajo el precio.

## XI. ANEXO

Fotografías de los predios en el original del informe.

Copia reducida de cada una de las fichas prediales de los lotes objeto de avalúo.

### LIMITACIONES Y OBSERVACIONES:

El avalúo cubre el inmueble descrito en este informe y se supone que las áreas y dimensiones presentadas en él están correctas.

El Avaluador verificó las medidas directamente sobre la propiedad con base en la documentación ó títulos que tuvo a su disposición.

Declaramos haber efectuado en forma objetiva el avalúo anterior, además de haber inspeccionado personalmente el bien descrito, verificamos los datos complementarios y asumimos la responsabilidad por el mismo.

No se asume ninguna responsabilidad por los hechos relacionados con aspectos legales en concordancia con la titulación del inmueble.

La información consignada en este informe ha sido suministrada por personas dignas de confianza, pero no se asume responsabilidad por su exactitud.

Sin previo consentimiento de ROGELIO ANTONIO PÉREZ PENAGOS, no será difundida ninguna conclusión sobre el valor ni total, ni parcialmente, del contenido del presente informe, ni del avaluador o de la Empresa para la cual presta sus servicios profesionales.

No es válido fraccionar o descomponer en partes el valor total consignado en este avalúo para utilizarlo aisladamente o en combinación con otro avalúo.

---

ROGELIO A. PÉREZ PENAGOS  
Tecnólogo Agropecuario  
**R.A.A: AVAL – 70546115.**



ZOCA VARIEDAD COLOMBIA DE ENERO 2.021



EXTERIOR BLOQUE BENEFICIO ANTIGUO



ZOCA CAFÉ LOTE LAS DOS (2) PALMAS



TOLVA CAFÉ CEREZA – CAFEDUCTO



ZOCA V. COLOMBIA AÑO 2.021 LOTE DOS (2) ZOCA NUEVA EN LOTE COLINDANTE AJENO



ZOCA V. COLOMBIA AÑO 2.021 LOTE DOS (2) ZOCA PARTE BAJA DEL LOTE DOS (2)



LINDERO CON PREDIO 040 DE LA MISMA FAMILIA

CAMINO Y TOLVA CAFÉ CEREZA



ZOCA V. COLOMBIA DEL AÑO 2.021 – LOTE DOS (2) O PREDIO 041



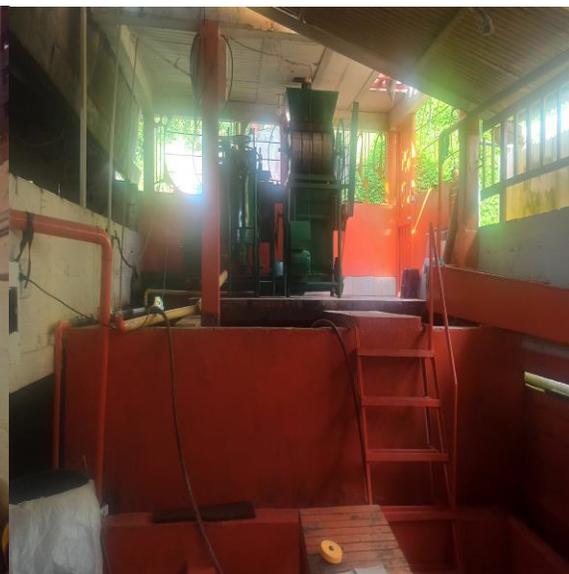
TANQUE PARA ALMACENAMIENTO DE AGUA



CAMPAMENTO PARA TRABAJADORES



GARAJE Y BODEGA SECCIÓN BENEFICIO



MÓDULO ECOLOGICO – BENEFICIO CAFÉ



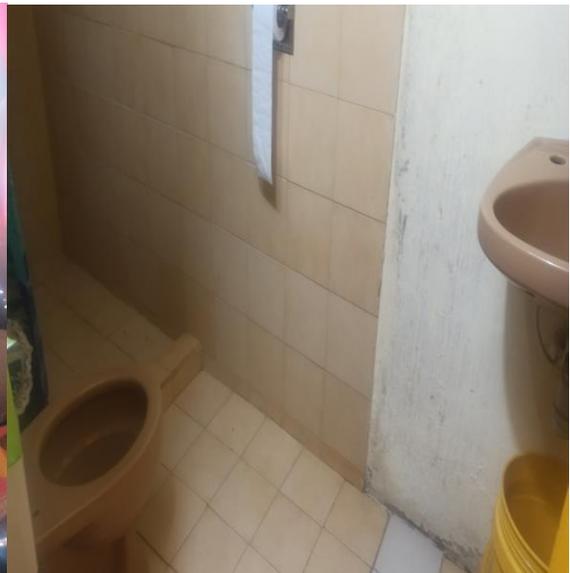
OREADOR EN TERCER NIVEL DEL BENEFICIO ANTIGUO



ESCURRIDERO SILO PARA CAFÉ



SALA CASA MAYORDOMO



W.C – CASA DEL MAYORDOMO



SALA – COMEDOR DE LA CASA PRINCIPAL



CUBIERTA Ó TECHO DEL KIOSCO



KIOSCO



W.C – PRIVADA CASA PRINCIPAL



COCINA VIVIENDA PRINCIPAL



ZONA DE ROPAS VIVIENDA PRINCIPAL



TOLVA PARA CAFÉ CEREZA A GRANEL



COSTADO VIVIENDA PRINCIPAL



FACHADA CASA PRINCIPAL



PATIO EXTERIOR



EXTERIOR CASA MAYORDOMO Y ACCESO A BENEFICIO DE CAFÉ



FOSA PARA PULPA DE CAFÉ

Certificado No. 471087 del 27 de junio de 2023 | Página 1 de 5

Certificado Nro:471087.



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Gerencia de Catastro

"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 27/06/2023".

FICHA PREDIAL N°:14311											
MUNICIPIO: BETANIA				CORREGIMIENTO: CABECERA							
BARRIO: 000				VEREDA: MERCEDES							
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: LAS DOS PALMAS											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.:	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL				
091	2	001	000	0024	00055	0000	00000				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	091	00	01	00	00	0024	0055	0	00	00	0000
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: AGRICOLA: 100%											
CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO: NORMAL											
ADQUISICIÓN: DOMINIO (TRADICION)			MODELO REGISTRAL: NUEVO			CÍRCULO - MATRÍCULA: 004 - 48668			MATRICULA MADRE: N/D		
PERSONA NATURAL O JURIDICA											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL					SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO	% DERECHO		
1	JUAN CAMILO OSORIO ROJAS						1027884164	NUIP	50%		
2	GLADYS ELENA ROJAS GONZALEZ						43282180	CÉDULA DE CIUDADANÍA MUJER	50%		
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
No.	ESCRITURA	FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO						
1	390	11/11/2016	NOTARIA	ANTIOQUIA	BETANIA						
2	390	11/11/2016	NOTARIA	ANTIOQUIA	BETANIA						
CONSTRUCCIONES											
TIPO: RESIDENCIAL CONVENCIONAL: CONVENCIONAL IDENTIFICADOR USO: RESIDENCIAL HASTA 3 PISOS PUNTOS: 24 ÁREA: 136,29(m²) TOTAL DE PISOS: 1 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 30 % CONSTRUIDO: 100											

Certificado No. 471087 del 27 de junio de 2023 | Página 2 de 5

<p><b>1. ESTRUCTURA</b>  <b>ARMAZON:</b> LADRILLO,BLOQUE, MADERA INMUNIZADA <b>MUROS:</b> BLOQUE,LADRILLO,MADERA FINA <b>CUBIERTA:</b> ZINC,TEJA DE BARRO <b>CONSERVACIÓN:</b> REGULAR.</p> <p><b>2. ACABADOS PRINCIPALES</b>  <b>FACHADAS:</b> SENCILLA <b>CUBRIMIENTO DE MUROS:</b> PAÑETE, PAPEL, COMÚN, LADRILLO PRENSADO <b>PISOS:</b> CEMENTO, MADERA BURDA <b>CONSERVACIÓN:</b> MALO.</p> <p><b>3. BAÑO</b>  <b>TAMAÑO:</b> PEQUEÑO <b>ENCHAPES:</b> PAÑETE, BALDOSA COMÚN DE CEMENTO <b>MOBILIARIO:</b> POBRE <b>CONSERVACIÓN:</b> MALO.</p> <p><b>4. COCINA</b>  <b>TAMAÑO:</b> PEQUEÑA <b>ENCHAPES:</b> PAÑETE, BALDOSA COMÚN DE CEMENTO <b>MOBILIARIO:</b> SENCILLO <b>CONSERVACIÓN:</b> REGULAR.</p> <p><b>5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL</b>  <b>CERCHAS :</b> .</p> <p><b>6. CONSTRUCCIONES GENERAL</b>  <b>CLASIFICACIÓN:</b> .</p>
<p><b>TIPO:</b> RESIDENCIAL <b>CONVENCIONAL:</b> CONVENCIONAL <b>IDENTIFICADOR USO:</b> RESIDENCIAL HASTA 3 PISOS <b>PUNTOS:</b> 23 <b>ÁREA:</b> 231,44(m²) <b>TOTAL DE PISOS:</b> 2 <b>EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:</b> 70 <b>% CONSTRUIDO:</b> 100</p> <p><b>1. ESTRUCTURA</b>  <b>ARMAZON:</b> LADRILLO,BLOQUE, MADERA INMUNIZADA <b>MUROS:</b> BLOQUE,LADRILLO,MADERA FINA <b>CUBIERTA:</b> ENTREPISO <b>CONSERVACIÓN:</b> REGULAR.</p> <p><b>2. ACABADOS PRINCIPALES</b>  <b>FACHADAS:</b> SENCILLA <b>CUBRIMIENTO DE MUROS:</b> PAÑETE, PAPEL, COMÚN, LADRILLO PRENSADO <b>PISOS:</b> BALDOSA COMÚN DE CEMENTO, TABLÓN LADR <b>CONSERVACIÓN:</b> REGULAR.</p> <p><b>3. BAÑO</b>  <b>TAMAÑO:</b> PEQUEÑO <b>ENCHAPES:</b> SIN CUBRIMIENTO <b>MOBILIARIO:</b> POBRE <b>CONSERVACIÓN:</b> MALO.</p> <p><b>4. COCINA</b>  <b>TAMAÑO:</b> SIN COCINA <b>ENCHAPES:</b> <b>MOBILIARIO:</b> <b>CONSERVACIÓN:</b> .</p> <p><b>5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL</b>  <b>CERCHAS :</b> .</p> <p><b>6. CONSTRUCCIONES GENERAL</b>  <b>CLASIFICACIÓN:</b> .</p>
<p><b>TIPO:</b> RESIDENCIAL <b>CONVENCIONAL:</b> CONVENCIONAL <b>IDENTIFICADOR USO:</b> RAMADAS <b>PUNTOS:</b> 11 <b>ÁREA:</b> 60,09(m²) <b>TOTAL DE PISOS:</b> 2 <b>EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:</b> 50 <b>% CONSTRUIDO:</b> 100</p> <p><b>1. ESTRUCTURA</b>  <b>ARMAZON:</b> LADRILLO,BLOQUE, MADERA INMUNIZADA <b>MUROS:</b> BLOQUE,LADRILLO,MADERA FINA <b>CUBIERTA:</b> ZINC,TEJA DE BARRO <b>CONSERVACIÓN:</b> MALO.</p> <p><b>2. ACABADOS PRINCIPALES</b>  <b>FACHADAS:</b> POBRE <b>CUBRIMIENTO DE MUROS:</b> SIN CUBRIMIENTO <b>PISOS:</b> CEMENTO, MADERA BURDA <b>CONSERVACIÓN:</b> MALO.</p> <p><b>3. BAÑO</b>  <b>TAMAÑO:</b> SIN BAÑO <b>ENCHAPES:</b> <b>MOBILIARIO:</b> <b>CONSERVACIÓN:</b> .</p> <p><b>4. COCINA</b>  <b>TAMAÑO:</b> SIN COCINA <b>ENCHAPES:</b> <b>MOBILIARIO:</b> <b>CONSERVACIÓN:</b> .</p> <p><b>5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL</b>  <b>CERCHAS :</b> .</p> <p><b>6. CONSTRUCCIONES GENERAL</b>  <b>CLASIFICACIÓN:</b> .</p>
<p><b>TIPO:</b> RESIDENCIAL <b>CONVENCIONAL:</b> CONVENCIONAL <b>IDENTIFICADOR USO:</b> RAMADAS <b>PUNTOS:</b> 5 <b>ÁREA:</b> 33,22(m²) <b>TOTAL DE PISOS:</b> 1 <b>EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:</b> 80 <b>% CONSTRUIDO:</b> 100</p> <p><b>1. ESTRUCTURA</b>  <b>ARMAZON:</b> MADERA, TAPIA <b>MUROS:</b> MADERA <b>CUBIERTA:</b> ZINC,TEJA DE BARRO <b>CONSERVACIÓN:</b> MALO.</p>

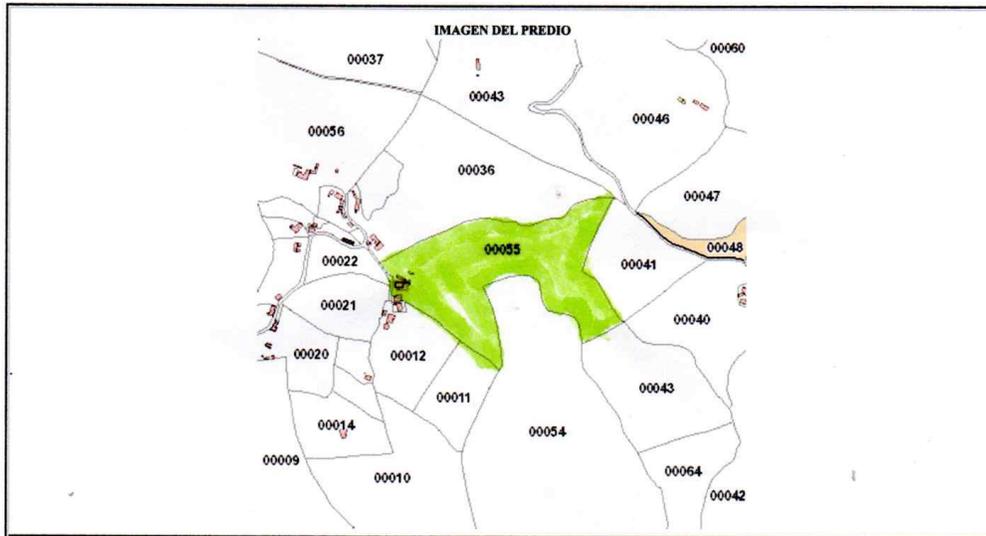
Certificado No. 471087 del 27 de junio de 2023 | Página 3 de 5

<p><b>2. ACABADOS PRINCIPALES</b>                  FACHADAS: POBRE CUBRIMIENTO DE MUROS: SIN CUBRIMIENTO PISOS: TIERRA PISADA CONSERVACIÓN: MALO.</p> <p><b>3. BAÑO</b>                  TAMAÑO: SIN BAÑO ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .</p> <p><b>4. COCINA</b>                  TAMAÑO: SIN COCINA ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .</p> <p><b>5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL</b>                  CERCHAS : .</p> <p><b>6. CONSTRUCCIONES GENERAL</b>                  CLASIFICACIÓN: .</p>
<p><b>TIPO:</b> INDUSTRIAL <b>CONVENCIONAL:</b> CONVENCIONAL <b>IDENTIFICADOR USO:</b> BENEFICIADEROS <b>PUNTOS:</b> 28 <b>ÁREA:</b> 145,91(m<sup>2</sup>) <b>TOTAL DE PISOS:</b> 1 <b>EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:</b> 80 <b>% CONSTRUIDO:</b> 100</p> <p><b>1. ESTRUCTURA</b>                  ARMAZON: LADRILLO,BLOQUE, MADERA INMUNIZADA MUROS: BLOQUE,LADRILLO,MADERA FINA CUBIERTA: ZINC,TEJA DE BARRO CONSERVACIÓN: REGULAR.</p> <p><b>2. ACABADOS PRINCIPALES</b>                  FACHADAS: POBRE CUBRIMIENTO DE MUROS: SIN CUBRIMIENTO PISOS: CEMENTO, MADERA BURDA CONSERVACIÓN: REGULAR</p> <p><b>3. BAÑO</b>                  TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .</p> <p><b>4. COCINA</b>                  TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .</p> <p><b>5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL</b>                  CERCHAS : .</p> <p><b>6. CONSTRUCCIONES GENERAL</b>                  CLASIFICACIÓN: .</p>
<p><b>TIPO:</b> NINGUNO <b>CONVENCIONAL:</b> NO CONVENCIONAL <b>IDENTIFICADOR USO:</b> TANQUES <b>PUNTOS:</b> 30 <b>ÁREA:</b> 26(m<sup>2</sup>) <b>TOTAL DE PISOS:</b> 1 <b>EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:</b> 1 <b>% CONSTRUIDO:</b> 100</p> <p><b>1. ESTRUCTURA</b>                  ARMAZON: MUROS: CUBIERTA: CONSERVACIÓN: .</p> <p><b>2. ACABADOS PRINCIPALES</b>                  FACHADAS: CUBRIMIENTO DE MUROS: PISOS: CONSERVACIÓN: .</p> <p><b>3. BAÑO</b>                  TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .</p> <p><b>4. COCINA</b>                  TAMAÑO: ENCHAPES: MOBILIARIO: CONSERVACIÓN: .</p> <p><b>5. COMPLEMENTO INDUSTRIAL</b>                  CERCHAS : .</p> <p><b>6. CONSTRUCCIONES GENERAL</b>                  CALIFICACIÓN: MALO.</p>
<p><b>AREAS</b>                  ÁREA TOTAL LOTE: 5,7315 ha COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0%</p> <p><b>COLINDANTES</b>                  SUR - 0912001000002400011 , NPN: 050910001000000240011000000000 SUR - 0912001000002400043 , NPN: 050910001000000240043000000000 SUR - 0912001000002400054 , NPN: 050910001000000240054000000000 ESTE - 0912001000002400041 , NPN: 050910001000000240041000000000 NORTE - 0912001000002400036 , NPN: 050910001000000240036000000000 OESTE - 0912001000002400012 , NPN: 050910001000000240012000000000 OESTE - 0912001000002400021 , NPN: 050910001000000240021000000000 OESTE - 0912001000002400022 , NPN: 050910001000000240022000000000 OESTE - 0912001000002400037 , NPN: 050910001000000240037000000000</p>

Certificado No. 471087 del 27 de junio de 2023 | Página 4 de 5

INFORMACIÓN GRÁFICA					
Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia		
166 III A 3		1:10.000	2013		
INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA					
Indice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
IGAC		ORT	2012		30 CM
<b>VIGENCIA: 2023</b> <b>VALOR TERRENO: \$ 75.389.845</b> <b>VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 39.715.957</b> <b>AVALÚO: \$ 115.105.802</b>					
ZONAS FÍSICAS					
Sector	Codigo Zona		Area		
RURAL	304		4,9864 ha		
RURAL	316		0,7451 ha		
ZONAS GEOECONÓMICAS					
Sector	Codigo Zona		Area		
RURAL	302		4,9864 ha		
RURAL	306		0,7451 ha		

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, para el caso de Antioquia dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"



Certificado No. 464824 del 2 de junio de 2023 | Página 1 de 3

Certificado Nro:464824.



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

Gerencia de Catastro

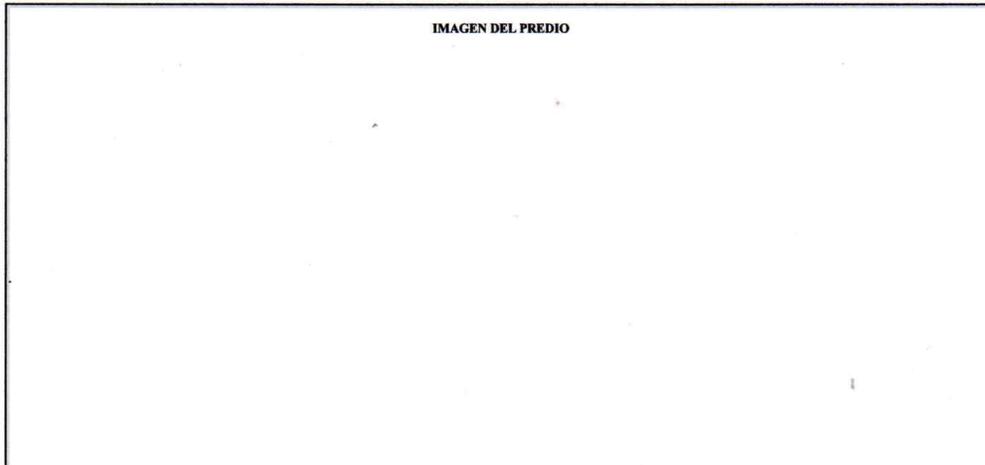
"No es un certificado plano catastral, este documento reemplaza la ficha física y es extraído de la base catastral como ficha digital a la fecha 02/06/2023".

FICHA PREDIAL N°:3902323											
MUNICIPIO: BETANIA						CORREGIMIENTO: CABECERA					
BARRIO: 000						VEREDA: MERCEDES					
NOMBRE O DIRECCIÓN DEL PREDIO: S.N											
CEDULA CATASTRAL											
MUNICIPIO	SECTOR	CORR.	BARRIO	MNZ./VRD.:	PREDIO:	EDIFICIO	U.PREDIAL				
091	2	001	000	0024	00041	0000	00000				
NÚMERO PREDIAL NACIONAL											
DEPTO	MUNPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MNZ./VRD	TERRENO	CND. PROP	EDIFICIO	N. PISO	U.PREDIAL
05	091	00	01	00	00	0024	0041	0	00	00	0000
DESTINO ECONÓMICO DEL PREDIO: AGRICOLA: 100%											
CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO: NORMAL											
ADQUISICION: DOMINIO (TRADICION)			MODELO REGISTRAL: NUEVO			CÍRCULO - MATRÍCULA: 004 - 48669			MATRICULA MADRE: N/D		
PERSONA NATURAL O JURIDICA											
No.	NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL				SIGLA COMERCIAL	DOCUMENTO	TIPO	% DERECHO			
1	JUAN CAMILO OSORIO ROJAS					1027884164	NUIP	100%			
JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION											
No.	ESCRITURA	FECHA DD/MM/AAAA	ENTIDAD	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO						
1	69	05/04/2013	NOTARIA	ANTIOQUIA	BETANIA						
CONSTRUCCIONES											
AREAS											
ÁREA TOTAL LOTE: 2,1885 ha COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: 0%											
COLINDANTES											

Certificado No. 464824 del 2 de junio de 2023 | Página 2 de 3

SUR - 0912001000002400040 , NPN: 050910001000000240040000000000 ESTE - 0912001000002300048 , NPN: 050910001000000230048000000000 NORTE - 0912001000002300046 , NPN: 050910001000000230046000000000 NORTE - 0912001000002300048 , NPN: 050910001000000230048000000000 NORTE - 0912001000002400036 , NPN: 050910001000000240036000000000 OESTE - 0912001000002400055 , NPN: 050910001000000240055000000000					
INFORMACIÓN GRÁFICA					
Indice plancha	Ventana	Escala	Vigencia		
166 III A 3		1:10.000	2013		
INFORMACIÓN AEROFOTOGRAFICA					
Indice de vuelo	Faja	Foto	Vigencia	Ampliación	Escala
IGAC	.	ORT	2012		30 CM
<b>VIGENCIA: 2023</b>					
<b>VALOR TERRENO: \$ 31.985.165</b>					
<b>VALOR CONSTRUCCIÓN: \$ 0</b>					
<b>AVALÚO: \$ 31.985.165</b>					
ZONAS FÍSICAS					
Sector	Codigo Zona		Area		
RURAL	304		1,904 ha		
RURAL	316		0,2845 ha		
ZONAS GEOECONÓMICAS					
Sector	Codigo Zona		Area		
RURAL	302		1,904 ha		
RURAL	306		0,2845 ha		

"Toda área calculada por la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia se realiza con precisión de la escala cartográfica sobre la cual se identifican los linderos, para el caso de Antioquia dependiendo del municipio en el sector rural es a escala 1:25.000, 1:10.000 o 1:5.000"



Certificado No. 464824 del 2 de junio de 2023 | Página 3 de 3



Valido por 30 días a partir de la fecha. 02/06/2023 hasta 02/07/2023

**RAUL DAVID ESPINOSA VÉLEZ**  
GERENTE  
Gerencia de Catastro

Gerencia de Catastro

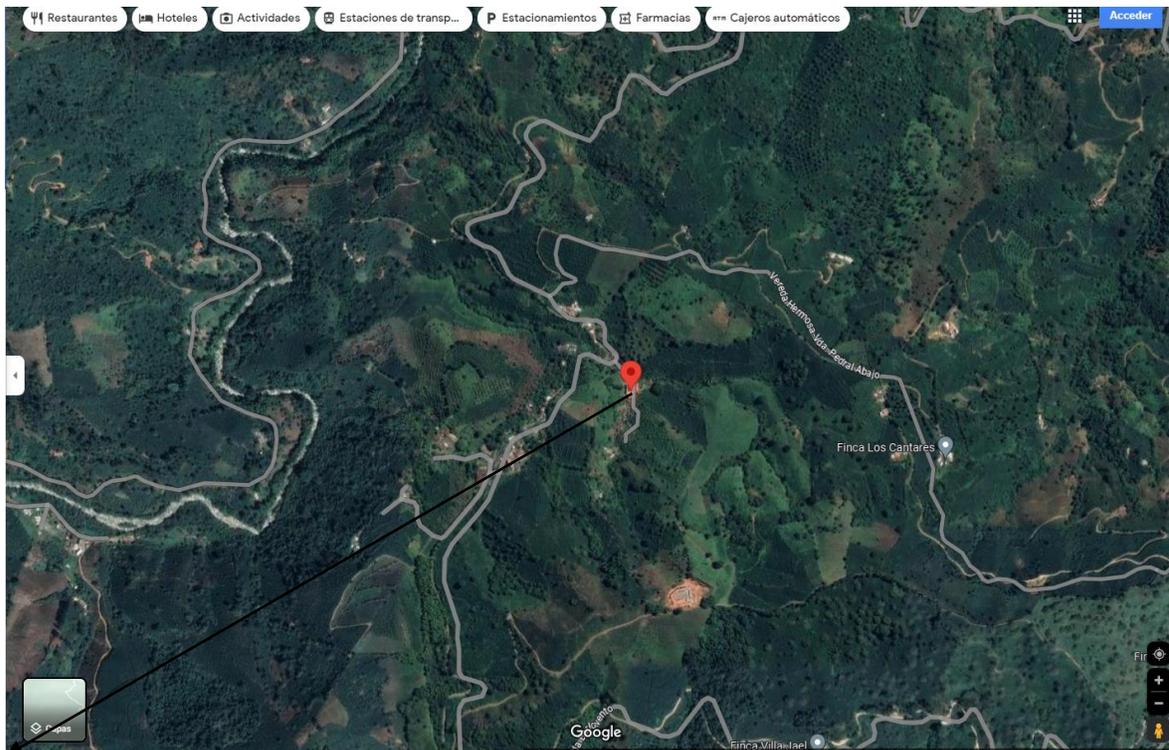
Calle 42B 52-106 Piso 11, oficina 1108 – Tel: (094) 383 92 14 – Fax: (094) 383 95 67

Centro Administrativo Departamental José María Córdova (La Alpujarra)

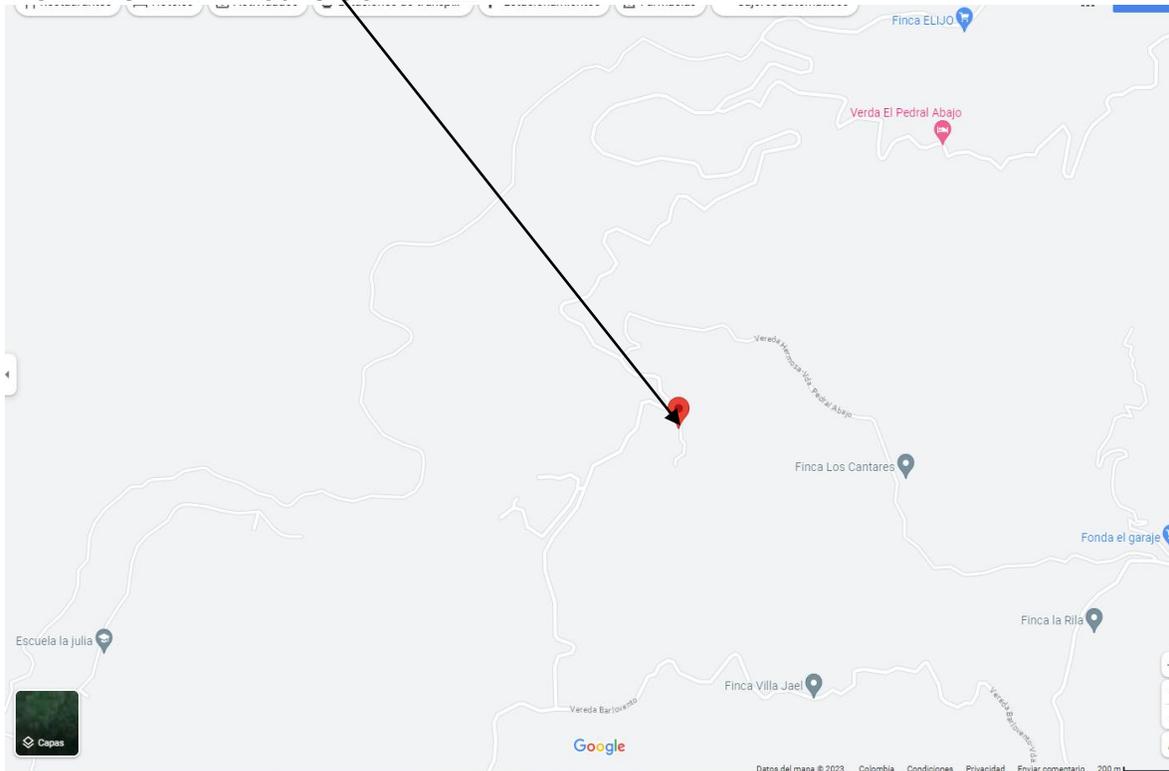
Línea de atención a la ciudadanía: 018000415140

Atención Ciudadanía Presencial: Sótano Gobernación Taquillas 20 y 21

Medellín – Colombia – Suramérica



LOCALIZACIÓN DE LOS LOTES DE TERRENO DENOMINADOS RESPECTIVAMENTE “LOTE UNO (1)” Ó “LAS DOS (2) PALMAS”, Y LOTE DOS (2), VEREDA LAS MERCEDES, MUNICIPIO DE BETANIA, ANTIOQUIA. LOS ANTERIORES PROPIEDAD DE JUAN CAMILO OSORIO ROJAS Y GLADYS ELENA ROJAS GONZALEZ.





PIN de Validación: c16e0b71



<https://www.raa.org.co>



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**

NIT: 900796614-2

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) **ROGELIO ANTONIO PEREZ PENAGOS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70546115, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-70546115.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ROGELIO ANTONIO PEREZ PENAGOS** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p><b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>			
Fecha de inscripción <b>18 Ene 2018</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>09 Nov 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
<p><b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>			
Fecha de inscripción <b>18 Ene 2018</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>09 Nov 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
<p><b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.</li> </ul>			
Fecha de inscripción <b>17 Nov 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>		



PIN de Validación: c16e0b71



<https://www.raa.org.co>



**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
17 Nov 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción  
17 Nov 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación, equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
17 Nov 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

- Semovientes, animales, muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
17 Nov 2022

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: c16e0b71


<https://www.raa.org.co>


### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción  
17 Nov 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos, demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios, cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
17 Nov 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ANDES, ANTIOQUIA  
Dirección: CALLE 52 N° 49-12 APTO 201  
Teléfono: 3113869060  
Correo Electrónico: [avaluosantioquia@yahoo.es](mailto:avaluosantioquia@yahoo.es)

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ROGELIO ANTONIO PEREZ PENAGOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70546115.

El(la) señor(a) ROGELIO ANTONIO PEREZ PENAGOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el



PIN de Validación: c16e0b71



PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b0d10a6d**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

El presente informe no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, permisos para cambio de uso, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada.

El suscrito evaluador de ROGELIO ANTONIO PEREZ PENAGOS, deja constancia que a la fecha no han tenido ni tienen interés con el propietario o el inmueble descrito.

De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420 de 1.998 y 422 del 2.000 expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Desarrollo Económico, el presente informe de avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su presentación, siempre y cuando las condiciones físicas del predio objeto de avalúo, no sufran cambios significativos, así como tampoco presente variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

FECHA DE PRESENTACIÓN DEL INFORME: 22 de julio de 2.023.



ROGELIO A. PÉREZ PENAGOS  
Tecnólogo Agropecuario  
R.A.A: AVAL - 70546115.