Medellín, 06 de julio de 2020.

SEÑOR
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE NARIÑO ANTIOQUIA.
E. S. D.

REFERENCIA	:	**PROCESO EJECUTIVO SINGULAR**
DEMANDANTE	:	**BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**
DEMANDADO	:	**JOSE LUBIN ARANGO RUIZ.**
RADICADO	:	**2019-00012**
ASUNTO	:	**ALLEGO AVALUO.**

LILIANA PATRICIA ANAYA RECUERO, en calidad de apoderada judicial de la entidad demandante dentro del proceso de la referencia, me permito allegar al despacho el avaluó de la matricula N° 028-20988 referente en el proceso.

Atentamente,

LILIANA PATRICIA AÑAYA RECUERO
C.C. Nro. 32.208.997 de Medellín.
T.P. Nro. 200.952 del C. S. de la J.

Dirección: Carrera 82 B N° 33 B 74 de Medellín.
Teléfonos: 312 2504185 4796415
Email. lpaabogada@gmail.com

GESTION VALUATORIA E INGENIERIA S.A.S

GEVAIN

REFERENCIA: DECLARACIÓN JURAMENTADA EN CUMPLIMIENTO REQUISITOS ARTÍCULO 226 DEL C.G.P. PARA AVALÚO DEL CLIENTE: José Lubin Arango identificado con Cedula de ciudadania 98455650 y Matricula Inmobiliaria 028-20988.

Declaro bajo gravedad de juramento que:

Nicolas Rodríguez Reyes, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.033.685.816 expedida en ciudad Bogotá, con el registro abierto avaluadores AVAL-1033685816 expedido por el ANAV, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral del experticio técnico presentado:

1. Mi opinión en la realización de los avalúos es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

2. El avalúo comercial de la referencia fue elaborado por el suscrito, identificado como quedo anotado en el encabezado del presente documento.

3. Para efecto de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:
   Dirección: Carrera 13 No. 29-21 Edificio Bufetes Oficina 225
   Departamento: Bogotá D.C
   Número de teléfono: 5880812 Ext 104
   Celular: 3005702611
   Correo electrónico: nicolas.rodriguez@gevain.com

4. Mi profesión es Avaluador. En constancia de lo anotado me permito adjuntar fotocopia de los siguientes documentos: RAA.

5. Las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje que he realizado en los últimos diez (10) años son:

TIPO DE AVALÚO	SOLICITANTE DEL AVALÚO (Persona de contacto)	TELÉFONO	TIPO DE BIEN	FECHA DE AVALÚO	MÉTODO DE VALUACIÓN
URBANO	GEVAIN S.A.S	5800812	CASA	11/10/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
URBANO	GEVAIN S.A.S	5800812	LOCAL	21/10/2019	RENTA
URBANO	GEVAIN S.A.S	5800812	CASA	28/10/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
URBANO	GEVAIN S.A.S	5800812	CASA	31/10/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
URBANO	GEVAIN S.A.S	5800812	CASA	21/10/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
RURAL	GEVAIN S.A.S	5800812	FINCA	7/10/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
RURAL	GEVAIN S.A.S	5800812	FINCA	4/10/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
RURAL	GEVAIN S.A.S	5800812	FINCA	15/10/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO

6. He participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	TEMA
Ninguna.	Ninguna.	Demandante: Demandado:	Ninguna.

Esta información es propiedad de GEVAIN y no es permitido revelarla, copiarla o modificarla sin previa autorización.
Estamos comprometidos con el cuidado del Medio Ambiente, si no es necesario NO imprima este documento.
Si este documento está impreso se considera COPIA NO CONTROLADA.

7. He sido designado en los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	OBJETO DEL DICTAMEN.
Ninguna.	Ninguna.

8. NO me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

9. Para realizar el mencionado avalúo he utilizado el método de comparación de Mercado, y método de costo de reposición depreciado que corresponde al utilizado en otros avalúos realizados que versan sobre la misma materia.

10. El método empleado para realizar el avalúo es el que comúnmente se usa para realizar la valoración del predio, de acuerdo con el objetivo del experlico, esto es, fijar su valor comercial.

11. Los siguientes son los documentos tenidos en cuenta para realizar el avalúo presentado: (véase adjunto)
    - Certificado de tradición
    - Cuadro de homogenización.

PARA CONFIRMAR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO ANEXO CERTIFICADO DEL RAA

Manifiesto, que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto firmo este documento.

Atentamente,

C.C. No 1.033.685.816 de Bogotá
AVAL-1033685816 expedida por ANAV

Esta información es propiedad de GEVAIN y no es permitido revelarla, copiarla o modificarla sin previa autorización.
Si este documento está impreso se considera **COPIA NO CONTROLADA.**
Estamos comprometido con el cuidado medio ambiente, si no es necesario no imprima este documento.

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) NICOLAS RODRIGUEZ REYES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1033685816, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1033685816.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NICOLAS RODRIGUEZ REYES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos **Alcance** • 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.	**Fecha** 12 Sep 2019	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales **Alcance** • 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 y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	**Fecha** 12 Sep 2019	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales **Alcance** • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	**Fecha** 12 Sep 2019	**Regimen** Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 22 SUR N°41-36 PISO 2
Teléfono: 3005702611

Correo Electrónico: nicolas_0302@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NICOLAS RODRIGUEZ REYES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1033685816.

El(la) señor(a) NICOLAS RODRIGUEZ REYES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

PIN DE VALIDACIÓN

b4fd0a9a

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 quince (15) días del mes de Noviembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

05-06-2020

Nota Aclaratoria al informe de avalúo del predio con MI 028-20988

Se realiza aclaración sobre la fecha de realización del avalúo previo a la diligencia de secuestro.

La visita de inspección para análisis y posterior valoración del predio con **MI 028-20988** en el municipio de Nariño, Antioquia, se realizo en cumplimiento de la asignación del Banco Agrario de Colombia (BAC), en los plazos que se establecieron para la realización de avalúos estipulados en los acuerdos de nivel. En esto, realizamos claridad que, por políticas de cumplimiento de nuestra empresa con el BAC, en los casos de avalúos de remate, se dispone de un periodo de 15 días a partir de la asignación en los casos donde no se han programado fechas de secuestro y la ubicación del predio está claramente registrada en información catastral.

La asignación por parte del BAC fue realizada el día **28-11-2019**, una vez identificado el predio de acuerdo con la información del **Catastro Antioquia** y con la colaboración del cliente **JOSE LUBIN ARANGO RUIZ. CC 98.455.650**, se procedió a la visita de Inspección el día **2-12-2019** en donde se realizo la respectiva georreferenciación del terreno.

El recorrido realizado en el predio, junto con la georreferenciación, registro fotográfico y la información suministrada por el cliente, fueron los insumos para la valoración del predio. Como empresa, dejamos constancia que el avalúo realizado corresponde al predio con **Matricula Inmobiliaria 028-2098** y **código catastral 20100000800055000000000**. El informe de avalúo tiene una vigencia de 1 a 3 años, dependiendo de la política del BAC, si las condiciones del predio y la zona no se alteran de manera importante con respecto a la fecha de visita.

Hacemos la salvedad que si bien el acompañamiento y comunicación con los abogados y demás personal involucrado en el proceso de remate del bien, son importantes para la realización de nuestra labor, no es de obligatorio cumplimiento realizar estos procedimientos de avalúos en las fechas de secuestro, especialmente en casos como este, en donde se cuenta con la colaboración del cliente y adicionalmente la información catastral es clara respecto a la identificación y ubicación del predio.

Cordialmente

Nicolas Rodriguez Reyes
Profesional
Gestión Valuatoria e Ingeniería SAS
nicolas.rodriguez@gevain.com
Tel: (1) 5800812 Ext 104

AVALUO COMERCIAL

CLASIFICACION DEL SUELO:	RURAL

1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION		REGIONAL:			OFICINA:	
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		ANTIOQUIA			NARIÑO	
DATOS DE LOS CLIENTES						
PRIMER NOMBRE:	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION:		TELEFONO:
JOSE	LUBIN	ARANGO	RUIZ	98 455 650		
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION:		VEREDA:	MUNICIPIO:		DEPARTAMENTO:	
La Esperanza		Quebrada Larga	Nariño		Antioquia	
DESTINO O USO DEL INMUEBLE:		TIPO DE INMUEBLE:			ESTRATO SOCIOECONOMICO:	
RURAL		FINCA			SIN ESPECIFICACION	
DATOS DE LOS PROPIETARIOS						
PRIMER NOMBRE:	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION:		TELEFONO:
JOSE	LUBIN	ARANGO	RUIZ	98 455 650		

REGISTRO CATASTRAL NRO	MATRICULA INMOBILIARIA	ESCRITURA DE ADQUISICION No	FECHA DE LA ESCRITURA	NOTARIA No	CIUDAD DE LA NOTARIA
20100000080005500000000	028 -20988	32	29/01/2017	Única	Nariño

ZONA UBICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR	COORDENADAS GEOGRAFIAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS			
	LATITUD	LONGITUD	TIPIFICACION	DESCRIPCION
Zona Relativamente Homogénea No. 3	5° 34 5.994"	-75° 10 51.975"	ACCESO	Entrada al Predio
	5°34'4.06"	75°11'2.56"	LINDERO 1	Lindero Occidente
	5°34'3.05"	75°10'54.67"	LINDERO 2	Lindero Sur
	5°34'3.82"	75°10'54.90"	CONSTRUCCION U OTROS	Vivienda

FECHA VISITA:	FECHA INFORME:	FECHA APLICACION:
2/12/2019	10/12/2019	10/12/2019

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION PREDOMINANTE DEL SECTOR:

TIPO DE ACTIVIDAD	DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION
AGRICOLA	Actualmente usado para cultivos

2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:

Nariño basa su economía en la producción agrícola y pecuaria y en menor medida, pero creciente, en la inversión inmobiliaria urbana. Aprovechando lo último, el turismo es la variable a incentivar.

2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:

Nariño es un municipio de Cundinamarca (Colombia), ubicado en la Provincia del Alto Magdalena, a 149 km de Bogotá. Fue fundado en el sitio de "La Alquería" a orillas del río Magdalena por pescadores y cultivadores de tabaco.

2.4 SERVICIOS COMUNALES:

Escuela Placa de micro

2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:

MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR	SI EXISTE VIA TERRESTE SELECCIONE EL TIPO DE VIA
TERRESTRE	Carretera primera clase no pavimentada

2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:

Moderada

2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
no	no	si	si	no	

3. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO

Desde el municipio de Nariño Ant se inicia el recorrido por vía hacia la vereda Argentina en el Km 9 aproximadamente en el recorrido se llega al sector el puente de damas de allí se toma desvió margen izquierda por camino de herradura sube a un alto donde se toma el desvió a la izquierda de allí se continua a llegar al predio objeto de avaluo aproximadamente 30 minutos desde la vía.

3.2 DESCRIPCION VIAS DE ACCESO

EL PREDIO TIENE ACCESO VEHICULAR	no	QUE TIPO DE ACCESO ES	Camino a pie o bestia	CONDICION DEL ACCESO	regular

3.3 UBICACIÓN Y DESCRIPCION CON RESPECTO AL MUNICIPIO MAS CERCANO

Departamento	Municipio Cercano	Medio de Transporte de acceso principal a la finca:	Medio de Transporte secundario a la finca:	Distancia en Km.:	Tiempo Recorrido: Horas	Tiempo Recorrido: Minutos
Antioquia	Nariño	TERRESTRE	TERRESTRE	9	1	15

3.4 DESCRIPCIÓN DE LA EXPLOTACION ECONOMICA ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE

TIPO DE EXPLOTACION	DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION O DESTINACION ECONOMICA DEL BIEN INMUEBLE	POSIBILIDADES DE MECANIZACION
AGRICOLA	Caña café	no tiene

3.5 LINDEROS

Consten en la escritura 114 del 03-05-1965 notaria Nariño

3.6 SERVICIOS PUBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
no	no	si	si	no	

EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS	no	OBSERVACIONES	

4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

4.1 AREA

Área total (has):	Fuente:
6.0000	Certificado de Tradición y Libertad

4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:

CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	Capitulo I. Subsistema físico biótico. 1.3.3. Uso del suelo rural. Noviembre del 2000.	Plan de Ordenamiento Territorial

4.3 TIPOLOGIA DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
VII	Moderadamente inclinados a fuertemente inclinados, también muy escarpados	3% a 75%	6.0000	IGAC	Los limitantes más severos para el uso de las tierras son las pendientes moderadamente escarpadas que oscilan entre 50 y 75%, la profundidad efectiva limitada de los suelos y el bajo contenido nutricional.

4.4 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIOCIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO Y OBSERVACIONES
NATURALES:			
quebrada	bueno	anual	Pasa por un lindero de la finca pasa buena cantidad de agua.
quebrada	bueno	anual	Pasa por otro lindero de la finca con buena cantidad de agua.
ARTIFICIALES:			
No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene
—	—	—	—

4.5 COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO CON RESPECTO AL SECTOR

SELECCIONE CON RESPECTO AL SECTOR LAS CONDICIONES DEL TERRENO	INFORME EL POR QUE
iguales	Son terreno s montañosos con pendientes en la mayor parte con camino de herradura solo que esta mas distanciado de los otros

4.6 SERVIDUMBRES

TIENE AFECTACION POR SERVIDUMBRE EL PREDIO?							
CLASE AGROLOGICA AFECTADA	AREA AFECTADA (HA)	TIPO DE SERVIDUMBRE	FUENTE	FUE PAGA ?	AFECTACION	% DE AFECTACION	OBSERVACIÓN
No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene
—	—	—	—	—	—	—	—

4.7 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRE O AFECTACION

No tiene

5. MEJORAS

5.1. JAGÜEYES

Descripción y Uso	Área	Profundidad (mts)	Mano de obra empleada	$ Unidad	Valor total
No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No Tiene	No Tiene
—	—	—	—	—	—

5.2 CULTIVOS

Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Área has	No Plántulas	$ por ha	$ Cultivo
Caña	permanentes	bueno	30.00	0.14	1400	—	—
Café	permanentes	bueno	8.00	0.09	900	—	—

5.3 CONSTRUCCIONES

Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
trapiche	Teja de zinc, guadua, bloque y cemento	20	Regular	metro cuadrado	154	$138 000	$21 252 000
vivienda	Teja de barro, adobe, cemento	30	Regular	metro cuadrado	74	$293 000	$21 682 000
beneficiadero	Zinc madera cemento	25	Malo	metro cuadrado	4		—

5.4 CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	$ Metro lineal	Valor total
De postes de madera	500	Estaconado alambre 14	bueno	—	—
—	—	—	—	—	—

6. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CALCULOS

6.1 METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA

Justificación de la Metodología:

Se compararon predios de la zona con características similares para determinar el valor del terreno por hectárea, teniendo en cuenta el tamaño del lote, cercanía a zonas urbanas, vocación, vías de acceso, topografía, clase agrológica y posibilidades de comercialización.

SI	COMPARACIÓN O DE MERCADO
SI	COSTO DE REPOSICIÓN
NO	RESIDUAL
NO	CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS
OTRO	otro metodología

6.2 ANALISIS VALOR DEL TERRENO

TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR HECTAREA VII	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA
Oferta	https://co.tiuz.com/inmuebles/venta/terreno/vendo-finca-cafetero-y-panelera-barata/72048587?utm_source=casas.mituta.com.co&utm_medium=referral	3013212818	4 200 000	-	-	-	-
Oferta	https://co.tiuz.com/inmuebles/venta/terreno/finca-nari%C3%91o-antioquia-23-hectareas-wasi_685484/7072479?utm_source=casas.mituta.com.co&utm_medium=referral	3117238088	3 721 522	-	-	-	-
Oferta	https://co.tiuz.com/inmuebles/venta/terreno/finca-on-nari%C3%B1o-antioquia/69382957?utm_source=casas.mituta.com.co&utm_medium=referral	3128710503	4 436 757	-	-	-	-
Oferta	https://www.proporati.com.co/xmjR_venta_otro_medellin_servibienespropiedadraiz881	-	3 814 688	-	-	-	-
Oferta	https://co.tiuz.com/inmuebles/venta/terreno/vendo-finca/74099087?utm_source=casas.mituta.com.co&utm_medium=referral	3136143715	4 269 143	-	-	-	-
MEDIA ARITMETICA			4 088 422	-	-	-	-
DESVIACION ESTANDAR			306 591	-	-	-	-
COEFICIENTE DE VARIACION			7.499%	-	-	-	-

CLASIFICACION DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO	VALOR POR HECTAREA	AREA (HA)	VALOR TOTAL POR CLASIFICACION
ClaseVII	$4 090 000	6.0000	$24 540 000
		SUBTOTAL TERRENO	$ 24 540 000

6.3 MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS

TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	SERIAL	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL REMANENTE	CAPACIDAD OPERACIONAL	VALOR
No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene
—	—	—	—	—	—	—	—
				SUBTOTAL MAQUINARIA			

6.4 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO

COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Moderada	De 1 (uno) a 3 (tres) años	El predio no cuenta con vias de acceso

RESUMEN VALORES PARCIALES

VALOR TERRENO	**$ 24 540 000**
VALOR DE CONTRUCCIONES Y ANEXOS	**$ 42 934 000**
VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES	**$ 67 474 000**
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	
VALOR TOTAL DEL AVALUO	**$ 67 474 000**
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	

VALOR EN LETRAS	SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE

FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

GESTION VALUATORIA E INGENIERIA S.A.S.
NOMBRE DEL AVALUADOR: Nicolas Rodriguez Reyes
NRO DE IDENTIFICACION: 1.033.685.816
NRO RAA: AVAL-1033685816

OBSERVACIONES ESPECIALES

ANOTACIÓN N°007 Fecha 06-05-2019 Radicación: 2019-028-6-629 Doc.: Oficio 067 del 12-03-2019 Juzgado Promiscuo Municipal de Nariño. ESPECIFICACIÓN: Medida cautelar: 0429 Embargo Ejecutivo con Acción Real. De: Banco Agrario de Colombia A: Arango Ruiz José Lubin (Certificado de Tradición y Libertad).

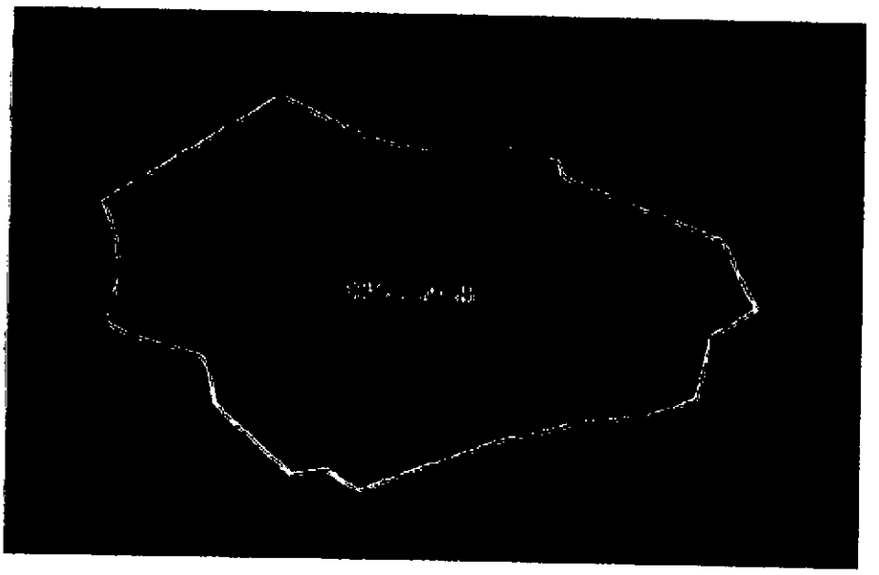
La visita se realizó con el acompañamiento del cliente.
El valor de avaluó es un valor instantáneo y varia con el tiempo. Los bienes sufren cambios por distintos ya sean económicos o por cambios en el uso, etc.
El valor de Cercas se considera como obras adherentes en la tierra y dado que en la investigación de mercado no es una característica que influya en valor de la finca este no se considera, así como el área de bosques no se considera un valor que se separe del valor de terreno que se comercializa dado que es una característica recurrente en las fincas del sector.
Este informe no hace un análisis jurídico sobre los documentos facilitados.
De conformidad con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el ministerio de desarrollo económico, el presente avaluó tiene la vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones e intrínsecas que puedan afectar el valor se conservan.
El avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal y sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesados en esta propiedad en la fecha. El avaluador certifica en el presente informe solo sus análisis profesionales.
El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecte el bien inmueble a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma.
El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo velatorio y solo lo hará con autorización escrita de este, salvo en el caso en el que el informe sea solicitado por la autoridad competente

ANEXO 1
ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO

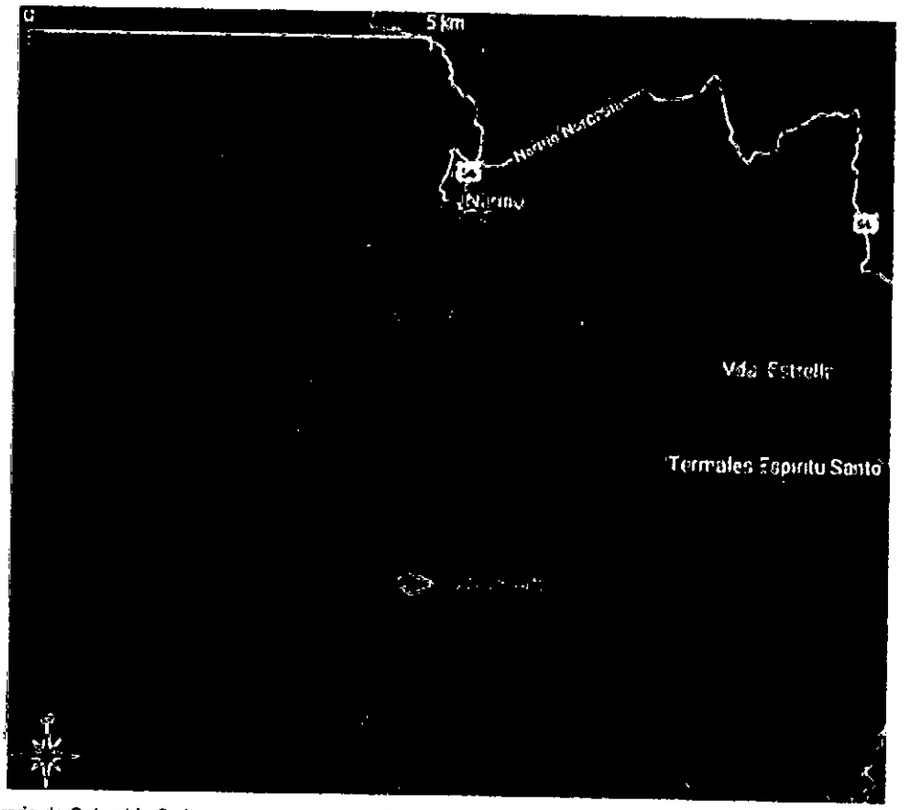
ANEXO 2
UBICACIÓN DEL PREDIO

ANEXO 3
REGISTRO FOTOGRAFICO

Anexo 1



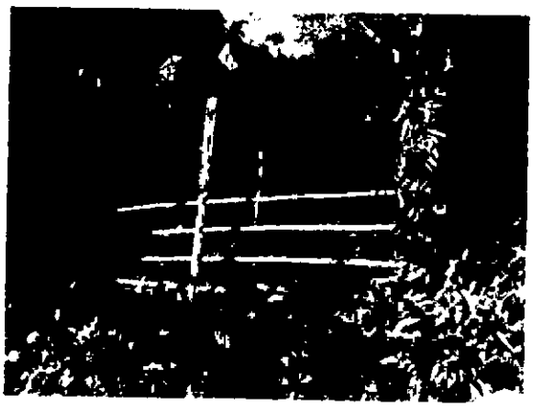
Anexo 2



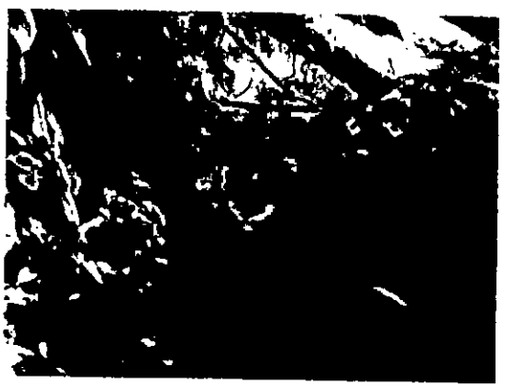
Esta información es propiedad de GEVAIN y no es permitido revelarla, copiarla o modificarla sin previa autorización.
Estamos comprometidos con el cuidado del Medio Ambiente, si no es necesario ¡NO imprima este documento.
Si este documento está impreso se considera COPIA NO CONTROLADA.

Carrera 13 N.° 29 – 21 Oficina 225 Bogotá D.C PBX: 6800812 - 3177175344
antencionalcliente@gevain.com

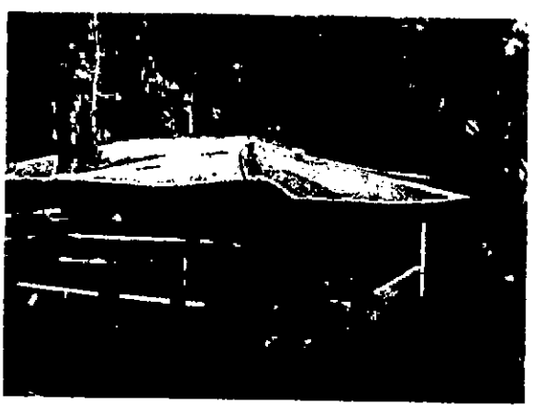
Acceso al predio



Vía de acceso al predio



Trapiche panelero



Esta información es propiedad de GEVAIN y no es permitido revelarla, copiarla o modificarla sin previa autorización.
Estamos comprometidos con el cuidado del Medio Ambiente, si no es necesario NO imprima este documento.
Si este documento está impreso se considera COPIA NO CONTROLADA.

Carrera 13 N.° 29 – 21 Oficina 225 Bogotá D.C PBX: 5800812 - 3177175344
antencionalcliente@gevain.com

Vivienda

Beneficiadero café

Camino en medio del cultivo de caña

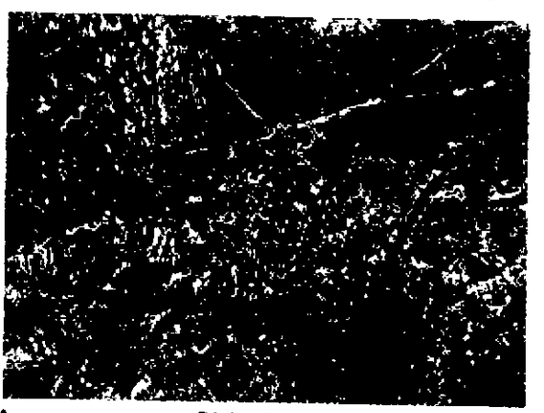
Esta información es propiedad de GEVAIN y no es permitido revelarla, copiarla o modificarla sin previa autorización.
Estamos comprometidos con el cuidado del Medio Ambiente, si no es necesario NO imprima este documento.
Si este documento está impreso se considera COPIA NO CONTROLADA.

Carrera 13 N.° 29 – 21 Oficina 225 Bogotá D.C PBX: 5800812 - 3177176344
antencionalcliente@gevain.com

Cultivo de caña

Potrero

Lindero por la alhambra hacia abajo



Esta información es propiedad de GEVAIN y no es permitido revelarla, copiarla o modificarla sin previa autorización.
Estamos comprometidos con el cuidado del Medio Ambiente, si no es necesario NO imprima este documento.
Si este documento está impreso se considera COPIA NO CONTROLADA.

Carrera 13 N.° 29 – 21 Oficina 225 Bogotá D.C PBX: 5800812 - 3177175344
antencionalcliente@gevain.com

Esquina del lindero

Caña

Café

Esta información es propiedad de GEVAIN y no es permitido revelarla, copiarla o modificarla sin previa autorización.
Estamos comprometidos con el cuidado del Medio Ambiente, si no es necesario NO imprima este documento.
Si este documento está impreso se considera COPIA NO CONTROLADA.

Carrera 13 N.° 29 – 21 Oficina 226 Bogotá D.C PBX: 5800812 - 3177175344
antencionalcliente@gevain.com

-TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN:

INMUEBLE	Telefonos	VALOR	HA	FUENTE	CONSTRUCCIONES	CULTIVOS	TAMAÑO	UBICACIÓN	TOPOGRAFIA	VÍA DE ACCESO	VALOR HOMOGENEIZADO
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/vendo-finca-cafetera-y-panelera-barata/7204856?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral	3013212818	$ 60.000.000	10,00	0,95	$ 15.000.000	$ 0	1	1	1	1	$ 4.200.000
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/finca-nari%C3%91o-antioquia-23-hectareas-wasi_885484/7072479?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral	3117238088	$ 85.000.000	23,00	0,95	$ 0	$ 0	1,06	1	1	1	$ 3.721.522
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/finca-en-nari%C3%B1o-antioquia/6938295?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral	3128710503	$ 200.000.000	37,00	0,90	$ 0	$ 20.000.000	1,14	0,9	1	1	$ 4.436.757
https://www.properati.com.co/xmjt_venta_otro_medellin_servibienespropiedadraiz881	-	$ 370.000.000	96,00	0,90	$ 20.000.000	$ 0	1,3	0,9	1	1	$ 3.814.688
https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/vendo-finca/7469908?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral	3136143715	$ 290.000.000	70,00	0,90	$ 0	$ 20.000.000	1,24	1	1	1	$ 4.269.143

PROMEDIO	$	4.088.422
DESVIACION ESTANDAR	$	306.591
COEF VARIACION		7,499%