



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA
INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO
MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)
AFILIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8º RES. 13314 DE 27-04-2001
(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.

Pereira Octubre 10 de 2021

Señor

LUIS CARLOS HERRERA VERA

La Ciudad.

De acuerdo con su ordenanza de Octubre 06 de 2021, hemos efectuado el estudio correspondiente para determinar el valor comercial en el mercado bursátil del Inmueble Lote EL QUE SE ENCUENTRA DENTRO DE UN SECTOR DE ESTRATO #7 RURAL, localizado en zona RURAL del Municipio de San José - Caldas, lote de forma irregular con una cavidad superficial de 1.150m² (Escritura #129 del 23-06-2017 Notaría Única de Risaralda Caldas.), AREA TOTAL LOTE 1150.m² (datos verificados en visita de inspección Octubre 07 de 2021 y comprobados por planimetría), Matrícula Inmobiliaria #103-27789 y FICHA CATASTRAL N° 00-02-0007-0047-000.

CERTIFICO no tener interés presente ni futuro en la propiedad evaluada y no tener interés personal directo o indirectamente en adquirirla en fecha futura, igualmente manifiesto no tener ninguna vinculación comercial con los propietarios o solicitantes del presente avalúo.

ME COMPROMETO a mantener confidencialmente y no divulgar o revelar directa o indirectamente a cualquier tipo de persona o personas, los resultados ó cualquier tipo de información que sea de nuestro conocimiento en razón de este avalúo; o de hacer uso de la misma en beneficio propio o de terceros.

Para cualquier comentario o aclaración al respecto, gustosamente quedamos a sus órdenes en las oficinas y teléfonos anotados al pie de página.

Atentamente

MIGUEL H. LOPEZ RIVERA

PERITO AVALUADOR PROFESIONAL INGENIERO AGR. Presidente AVALONJANAL
RNA N° 017 MIEMBRO CORPORACION SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES "SECCIONAL RISARALDA"
RNA C-16-383 MIEMBRO LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES Y MIEMBRO DE CORPOLONJAS Y REGISTROS
RNA N° 01085051 SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
Cc 17.033.403 de Bogotá.

Oficina Carrera 11 #18-68; Celular 315-5573838; Email avaluosmiguelhlopez@gmail.com PEREIRA
RISARALDA.



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA
INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO
MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)
AFILIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8° RES. 13314 DE 27-04-2001
(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.

VALUACION COMERCIAL

LOTE GAVIOTA N°2 ESTRATO RURAL 7 AREA 1.150m² ESCRITURA 129 DE 23-06-2017 UBICADO EN MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CALDAS, LOTE IRREGULAR LINDERO NORTE 54.20 MT, ORIENTE 10.50 MT, OCCIDENTE 27.20 MT MATRICULA INMOBILIARIA # 103-27789; FICHA CATASTRAL 00-02-0007-0047

PROPIETARIO: *MARÍA LEONILDE GRAJALES GRAJALES.*

LINDERO SUR-ORIENTE



LINTERRO SUR-OCCIDENTE



MIGUEL H. LOPEZ RIVERA
PERITO VALUADOR PROFESIONAL INGENIERO AGR.
RNA N° 017 MIEMBRO CORPORACION SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES "SECCIONAL RISARALDA"
RAA N° 17033403
RNA N° 01085051 SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
Cc 17.033.403 de Bogotá.

Oficina Carrera 11 #18-68; Celular 315-5573838; Email avaluosmiquelhlopez@gmail.com PEREIRA
RISARALDA.



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA
INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO
MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)
AFILIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8° RES. 13314 DE 27-04-2001
(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.

VALUACIÓN COMERCIAL

LOTE LA GAVIOTA N°2

Fecha del Avalúo : Octubre 06 de 2021

*Nombre del Predio: LOTE LA GAVIOTA #2 Predio Estrato
Expansión Rural, 7 lote ubicado en Mpio. San José-CALDAS.
Con FC. N° 00-02-0007-0047-000 y M.I. N° 103-27789, AREA
1.150.m² Escrituras #129 de 23-06-2017, Notaría Única de
Risaralda - Caldas,*

Propietario : MARÍA LEONILDE GRAJALES GRAJALES

Solicitud de : LUIS CARLOS HERRERA VERA

Perito Valuador Profesional:

Miguel H. López Rivera Ingeniero Agr. Presidente Avalonjanal.

T.P. N° 6968 Resolución 348 del 11-07-1984 Min Agricultura.

RNA N° 01085051 Superintendencia de Industria y Comercio, AUXILIAR DE LA JUSTICIA POR 14 AÑOS

Cc N° 17.033.403 de Bogotá.

Oficina Carrera 11 #18-68; Celular 315-5573838; Email avaluosmiquelhlopez@gmail.com PEREIRA
RISARALDA.



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA
INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO
MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)
AFILIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8º RES. 13314 DE 27-04-2001
(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.

GENERALIDADES

1.- SOLICITUD

El día Octubre 06 del año 2021, fue expedida la ordenanza al Ingeniero Agr., Miguel H. López Rivera Perito Valuador Profesional, por el Señor Luis Carlos Herrera Vera, la valuación del inmueble Lote de Estrato # 7 Rural, con Matrícula Inmobiliaria #103-27789 y FICHA CATASTRAL N° 00-02-0007-0047-000, ubicado en zona Rural del Municipio de San José - Caldas, al objeto de establecer su valor comercial en el mercado bursátil.

Los Linderos de este predio están explicados en forma diáfana en la Escritura # 129 del 23-06-2017 Anexa al informe de avalúo.

2.- COMITE DE PROYECTOS DE AVALÚOS

Realizaron las investigaciones de campo los evaluadores asociados a la entidad, y el INGENIERO Miguel H. López Rivera.

El concepto de los peritos y del Presidente de la Asociación, fue analizado por el comité de Proyectos de Avalúos de la entidad y aprobado por la Junta Directiva de la Institución, después de realizar un análisis y evaluación a fondo de los informes presentados.

3.- VISITA DE INSPECCIÓN

Al lugar en donde se encuentra ubicado el inmueble Estrato 7 Rural mencionado se le practicó visita de inspección y estudio el día 07 de Octubre del año 2021 por el INGENIERO Miguel H. López Rivera quien realizó las labores de campo, junto con el análisis y estudio in situ del inmueble.

3.1.- FORMA DE LLEGAR AL PREDIO: Vía Pereira-Belalcazar-San José Caldas al entrar al pueblo de San José al Sur-Oriente de de San José se encuentra el lote; con Matrícula Inmobiliaria #103-27789 y FICHA CATASTRAL N° 00-02-0007-0047-000 CLASIFICACIÓN Lote Expansión RURAL. N°7

Oficina Carrera 11 #18-68; Celular 315-5573838; Email avaluosmiquelhlopez@gmail.com PEREIRA
RISARALDA.



4.- INFORME DE AVALUÓ

TIPO DE AVALUÓ : Rural-Esquinero.

DIRECCIÓN : Carrera 2ª y lindando con el alto de la cruz.

LOCALIZACIÓN : San José-Caldas Carrera 2ª y lindando con el alto de la cruz.

Ubicación : SUR-OCCIDENTE (Plano) DEL CAM DE SN JOSE-CALDAS.

Municipio : San José Departamento de Caldas.

Departamento : Caldas.

DESTINACIÓN DEL INMUEBLE : Clasificación Rural.

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA AVALUÓ: Orden de trabajo; Escrituras Sucesión Ángel Epitacio Herrera Restrepo, Certificado de tradición y Libertad.

FECHA DE LA VISITA : Octubre 07 de 2021.

FECHA DEL INFORME : Octubre 10 de 2021.

DOCUMENTACIÓN : Escritura N° 129 de 23-06-2017 Notaría de Risaralda Caldas

PROPIETARIO : María Leonilde Grajales Grajales

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA : #103-27789

PREDIO N° : N° 00-02-0007-0131-000

N° ESCRITURA DE PROPIEDAD : #129 del 23-06-2017 Notaría de Risaralda Caldas



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA

INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO

MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)

*AFLIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8º RES. 13314 DE 27-04-2001
(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.*

5.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN (#129 del 23-06-2017 Notaría de Risaralda Caldas).

LINDEROS DEL INMUEBLE ACTUALIZADOS (Los Linderos de este Lote están especificados en forma diáfana en Escritura N°129 de 23-06-2017 y fueron verificados en visita de inspección Octubre 07 de 2021).

SECTOR área DE Expansión Rural 7 de San José-Caldas.

Por el Sur: Carrera 2ª.

Por el Norte: Lote de la vendedora.

Por el Oriente: Con lote del señor Luis Carlos Herrera Vera

6.- ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

Del sector: Norte Agropecuarias.

De la cuadra: Propias del sector Rural.

TIPOS DE EDIFICACIÓN : Del sector : No.

De la cuadra: Lotes con vegetación natural rastrojo

SOCIOECONÓMICA : Estrato Expansión Rural #7.

VÍAS DE ACCESO AL SECTOR : Carrera 2ª.

VÍAS FRENTE A LA PROPIEDAD : Carretera de Acceso a el alto de la cruz.

INFRAESTRUCTURA URBANO : No tiene servicios de Luz Eléctrica, Acueducto ni Alcantarillado

TRANSPORTE PUBLICO : Colectivos, y recorridos.

ACTIVIDAD EDIFICADORA: No existe.

IDENTIFICACIÓN

PREDIO : Lote ubicado con clasificación Estrato Rural #7.

CABIDA SUPERFICIARIA : LOTE 1.150m² (Escritura #129), CONSTRUIDOS 0.0m²

EL LOTE LA GAVIOTA N° 2 TIENE EN EL LADO NORTE UNA PENDIENTE DEL 150%, EN TERMINOS AGRÍCOLAS.

Oficina Carrera 11 #18-68; Celular 315-5573838; Email avaluosmiguelhlopez@gmail.com PEREIRA
RISARALDA.



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA
INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO
MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)
AFILIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8º RES. 13314 DE 27-04-2001
(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.

7.- ASPECTOS JURÍDICOS

ESCRITURA: Nº #129 del 23-06-2017 Notaría de Risaralda Caldas

NOTARIA: ÚNICA DE RISARALDA-CALDAS.

CIUDAD: RISARAALDA-CALDAS.

MATRICULA INMOBILIARIA: Nº 103-27789

FICHA CATASTRAL: # Nº 00-02-0007-0131-000 Estrato 7 Rural

8.- CABIDA SUPERFICIARIA

- | | | |
|-------|-----------------------------------|---|
| 8.2 | AREA TOTAL DEL PREDIO: | 1.150m ² . |
| 8.2.1 | SEGÚN ESCRITURAS: | 1.150m ² . Escritura COMPRAVENTA # 129 |
| 8.2.2 | SEGÚN IGAC: | 1.150m ² . |
| 8.2.3 | SEGÚN PRESENTE AVALUO: | 1.150m ² . |
| 8.2.4 | SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO: | 1.150 m ² . |
| 8.2.5 | AREA EN BOSQUES NATURALES: | No. |
| 8.2.6 | AREA EN VIVIENDA: | No. |
| 8.2.7 | AREA EN LAGOS: | No. |
| 8.2.8 | AREA EN PASTO MEJORADO: | No. |
| 8.2.9 | AREA TOTAL Lote Parcela #5: | 1.150m ² . |

9.- TOPOGRAFIA

El Lote Gaviota #2 ubicado en el Mpio de San José de Caldas posee un relieve plano de Área de 642m² en el Lado Sur y con pendiente del 150% en el lado Norte hablando en términos agrícolas.

Oficina Carrera 11 #18-68; Celular 315-5573838; Email avaluosmiguelhlopez@gmail.com PEREIRA
RISARALDA.



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA

INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO

MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)

AFLIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8º RES. 13314 DE 27-04-2001

(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.

10.- USO Y DESCRIPCIÓN ACTUAL DEL PREDIO.

10.1 LOTE EN RASTRO EN EL SUR Y RASTROJO ALTO EN EL NORTE.

10.2 PASTOS NATURALES: No.

10.3 CULTIVOS: No.

10.4 BOSQUES: No.

10.5 RASTROJO: No

10.6 SELVA MONTAÑA: No.

10.7 OTRAS AREAS: No.

11.- CONDICIONES FÍSICAS DEL PREDIO

11.1 AGRONÓMICAS: Suelos de origen de cenizas volcánicas, profundos, de color pardo oscuro, textura Franco-Arcillo-Arenosa, estructura granular y consistencia friable, buen drenaje externo e interno.

11.2 HIDROLÓGICAS: En la región de ubicación del Lote llueve de acuerdo a la zona cafetera correspondiente al piso térmico de la zona Clima medio frío tropical.

11.3 CLIMATOLÓGICAS: El clima de la zona corresponde a la zona de clima medio-frío.

11.4 METEREOLÓGICAS: La temperatura promedio fluctúa entre los 18° A 22° C, la precipitación pluvial promedio anual fluctúa entre 2.500 a 3.000 mm/año; Altitud parte 1.700 msnm.

12.- INFRAESTRUCTURA DEL PREDIO.

12.1 VIVIENDA: No.

12.2 AREA TOTAL No.

12.3 CORRALES: No.

12.4 CERCAS: No.

12.5 OTRAS INFRAESTRUCTURAS: No.



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA
INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO
MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)
AFILIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8º RES. 13314 DE 27-04-2001
(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.

13.- ANÁLISIS ECONÓMICO Y RECOMENDACIONES.

13.1 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA ACTUAL:

Lote en rastrojo sin construcción

13.2 ALTERNATIVAS DE EXPLOTACIÓN:

LAS QUE CORRESPONDEN A CLASIFICACIÓN ESTRATO 7 RURAL.

14.- CONCEPTO DE LA ZONA:



La zona está habitada por personas de alta moralidad, propietarios de lotes y fincas dedicadas a la

explotación de cultivos y ganadería.

En la zona en muchos años no se ha presentado, secuestros, boleteos ni atracos consecuentemente la seguridad rural en la zona es totalmente confiable.

15.- DISTRIBUCIÓN LOTE Ubicado en área CLASIFICACIÓN ESTRATO 7 RURAL de San José de Caldas, extensión 1.150m² sin cerramiento. (soporte fotográfico anexo)

PARA LA VALUACIÓN DE ESTE LOTE SE TUVO EN CUENTA LOS SIGUIENTES PARÁMETROS:



De conformidad con el Esquema de desarrollo territorial (EOT) EN FECHA 23-06-2017 de San José de Caldas EOT y el Acuerdo # ACUERDO NRO 081 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2.001; y el Decreto 1420 de 24-06-1998 de la Presidencia de La República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su Resolución



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA
INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO
MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)
AFILIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8º RES. 13314 DE 27-04-2001
(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.

Reglamentaria # 620 de 23-09-2008 expedido por el IGAC, me incliné por optar el Método de Comparación o de Mercadeo, e investigué sobre los predios en zonas homólogas las que corresponden a suelos con características similares; y en concordancia con varios peritos profesionales teniendo en cuenta la clasificación del suelo como zona de ESTRATO 7 RURAL concluimos que el valor por metro cuadrado es de UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS CON 13 CENTAVOS (\$1.739.13/m²) Moneda Legal Colombiana y que el Auxiliar de la Justicia Ingeniero Agr. Miguel H. López Rivera tendría que adoptar los datos consignados en el EOT Municipal de San José de Caldas EOT y el Acuerdo # ACUERDO NRO 081 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2.001; del lote "LA GAVIOTA n° 2".

1.- SE ACTUALIZARON LOS VALORES DEL IPC, VALOR DEL 23-06-2017 A 30-10-2021



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA
INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO
MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)
AFILIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8º RES. 13314 DE 27-04-2001
(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.

Valor final un dinero, teniendo en cuenta la devaluación acumulada del año.

Capital Inicial **\$1.739,13**

VI = Valor inicial
 VF = Valor final, recuperado el poder adquisitivo del dinero
 i = Devaluación acumulada anual del dinero.

Valores de (1+i)	
2017	1,0071
2018	1,0318
2019	1,0380
2020	1,0161
2021	1,0458

FORMULA: VF = VI (1+i)

NOTA: Es necesario calcularlo año por año.

(Devaluación acumulada de julio 1 a diciembre 31 del 2017= 0,71%)

Valor al final a diciembre del 2017, partiendo de julio 1 del 2017:

\$1.739,13

\$
 \$1.739,13 (1,0071) = 1.751,48
 \$
 1.751,48

(Devaluación acumulada de enero a diciembre del 2018= 3,18%)

Valor al final a diciembre del 2018, partiendo de enero del 2018:

\$1751,48 (1+0,0318) =

\$
 \$1751,48 (1,0318) = 1.807,17
 \$
 1.807,17

(Devaluación acumulada de enero a diciembre del 2019= 3,80%)

Valor al final a diciembre del 2019, partiendo de enero del 2019:

\$
 1.875,85
 \$
 1.875,85

(Devaluación acumulada de enero a diciembre del 2020= 1,61%)

Valor al final a diciembre del 2020, partiendo de enero del 2020:

\$
 1.906,05
 \$
 1.906,05

(Devaluación acumulada de enero a octubre del 2021 = 4,58%)

Valor al final a octubre 31 del 2021, partiendo de enero del 2021:

\$
 \$ 1.993,35 1.993,35



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA
INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO
MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)
AFLIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8º RES. 13314 DE 27-04-2001
(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.

AVALUO COMERCIAL TERRENO

LA VALUACION DE ESTE INMUEBLE SE REALIZO MEDIANTE EL METODO COMPARATIVO DE MERCADEO Y EL METODO DE REPOSICIÓN Y COSTOS VARIABLES DE ACUERDO A LA DEVALUACION E INFLACION

TERRENOS

AREA m ²	VALOR m ²	Valor total
1.150	\$1.993.35	\$2.292'352.5

**SON: POR APROXIMACIÓN SON (\$2'292.353)
DOS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS
MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS
MONEDA LEGAL COLOMBIANA**

INFRAESTRUCTURA

ÁREA (m ²)	VALOR m ² \$	VALOR TOTAL \$
0.0	0.0	0.0
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA 0.0m ² SON: 0.0	SUBTOTAL	0.0

(Signature)
PERITO VALUADOR
Ing. Agr. Miguel H. Lopez Rivera
Auxiliar de Justicia por 19 años
Nº Aval. 17 - 033403

Oficina Carrera 11 #18-68; Celular 315-5573838; Email avaluosmiquelhlopez@gmail.com PEREIRA
RISARALDA.



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA
INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO
MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)
AFILIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8º RES. 13314 DE 27-04-2001
(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.

VALOR TOTAL DE LA PRESENTE VALUACION DEL LOTE LA GAVIOTA N°2 DE 1.150 m² SON: SON (\$2'292.353) DOS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA

16.- OBSERVACIONES ESPECIALES

El avalúo señalado en este informe, es el valor expresado en dinero, que corresponde al precio comercial del mueble e inmueble valuado, entendiéndose por precio comercial el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibirlo, por una propiedad como justo y equitativo, de acuerdo a su localización, características y actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia o presión.

17.- ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO.

- Oferta y demanda de lotes, en la zona.
- Distancia a la cabecera Municipal
- Vías de acceso
- Todos los servicios básicos
- Panorámica de la Región
- Estado de conservación del lote
- Desarrollo agroecológico de la zona
- Patología del orden público

18.- CONCEPTOS TENIDOS EN CUENTA PARA ESTE AVALÚO.

- Concepto de analogía
- Concepto de patología de la región en cuanto a seguridad social de la zona.
- Concepto de patología del suelo en cuanto a fallas sísmicas en la finca.



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA
INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO
MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)
AFILIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8º RES. 13314 DE 27-04-2001
(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.

- Concepto de patología del orden público de la Región
- Concepto de evaluación de mejoras
- Concepto de alinderamiento del predio
- Concepto socioeconómico del sector
- Concepto topográfico del predio
- Concepto del piso térmico de ubicación del predio
- Concepto de alternativas de explotación del predio
- Concepto de OFERTA Y DEMANDA de lotes en la zona.

19.- INVESTIGACIONES REALIZADAS.

SE EFECTUARON CONSULTAS A:

- EOT del Municipio de San José de Caldas
- Habitantes del contorno
- Comité de Cafeteros
- Tablas-Valores metro cuadrado zonas del Municipio
- Esquema de Ordenamiento Territorial-EOT del Municipio de San José de Caldas.
- Peritos varios
- Oficinas y funcionarios de la CORPOCALDAS del Municipio
- Banco de la República y DANE Oficinas de Asuntos económicos (INFLACIÓN)

20.- RECOMENDACIONES.

- Tratar con alta tecnología el uso del suelo, en razón de que esta clase de suelos es muy erosionable (tanto erosión hídrica como eólica).

TRADICION

María Leonilde Grajales Grajales, adquirió por Sucesión de Ángel Epitacio Herrera Restrepo y compraventa de hijuelas a herederos mediante la escrituras #1388 del 08-06-2005, #1584 de 23-07-2001 Notaría 6 de Pereira.

Oficina Carrera 11 #18-68; Celular 315-5573838; Email avaluosmiguelhlopez@gmail.com PEREIRA
RISARALDA.



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA
INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO
MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)
AFILIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8º RES. 13314 DE 27-04-2001
(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.

1ª FOTO VISTA MOJÓN SUR- OCCIDENTE LOTE GAVIOTA Nº2; 2ª FOTO VISTA MOJÓN SUR- OCCIDENTE LOTE GAVIOTA Nº2 EN MUNICIPIO DE SAN JOSE-CALDAS



Oficina Carrera 11 #18-68; Celular 315-5573838; Email avaluosmiquelhlopez@gmail.com PEREIRA
RISARALDA.



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA
INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO
MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)
AFILIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8º RES. 13314 DE 27-04-2001
(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.

1ª FOTO VISTA NOR-OCCIDENTE LOTE GAVIOTA N°2 EN MUNICIPIO DE SAN JOSE-CALDAS;
2ª FOTO VISTA NOR-ORIENTE-OCCIDENTE LOTE GAVIOTA N°2.



Oficina Carrera 11 #18-68; Celular 315-5573838; Email avaluosmiguelhlopez@gmail.com PEREIRA
RISARALDA.



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA
INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO
MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)
AFILIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8º RES. 13314 DE 27-04-2001
(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.

1ª FOTO VISTA DEL LINDERO SUR-ORIENTE CON LOTE DEL SEÑOR LUIS CARLOS VERA;
2ª FOTO VISTA LOTE LADO SUR-ORIENTE NOTESE LA PENDIENTE.



Oficina Carrera 11 #18-68; Celular 315-5573838; Email avaluosmiguelhlopez@gmail.com PEREIRA
RISARALDA.



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA

INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO

MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)

*AFILIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8° RES. 13314 DE 27-04-2001
(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.*

1ª FOTO VISTA LOTE GAVIOTA N°2 LADO SUR-ORIENTE NOTESE LA PENDIENTE DEL 150%;
2ª FOTO VISTA OTRO ÁNGULO DEL LINDERO SUR-OCCIDENTE CON ALTO DE LA CRUZ.

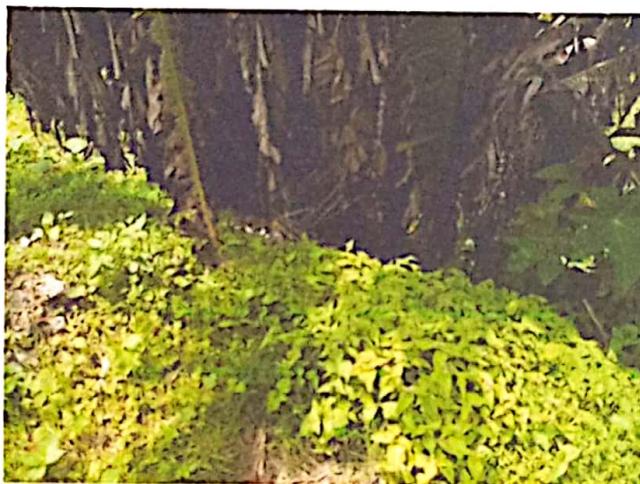


Oficina Carrera 11 #18-68; Celular 315-5573838; Email avaluosmiquelhlopez@gmail.com PEREIRA
RISARALDA.



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA
INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO
MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)
AFILIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8º RES. 13314 DE 27-04-2001
(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.

1ª FOTO VISTA LOTE GAVIOTA Nº2 LINDERO SUR-ORIENTE- NOTESE LA FUERTE PENDIENTE;
2ª FOTO VISTA DE LA INICIACIÓN DEL LINDERO SUR-ORIENTE, SE PUEDE CLARAMENTE LA
PENDIEENTE DEL 150%.



Oficina Carrera 11 #18-68; Celular 315-5573838; Email avaluosmiguelhlopez@gmail.com PEREIRA
RISARALDA.



MIGUEL HECTOR LOPEZ RIVERA
INGENIERO AGR. UNIVERSIDAD NAL. SECCIONAL NARIÑO
MIEMBRO DE ASOVACOL (SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES)
AFILIADO A SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO RNA 85051 ART 8º RES. 13314 DE 27-04-2001
(RAA) REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR PROFESIONAL # AVAL-17033403.

PERITO AVALUADOR PROFESIONAL:

PERITO VALUADOR
Ing. Agr. Miguel H. López Rivera
Auxiliar de Justicia por 19 años
RAA - Valuador N° Aval - 17 - 033403

MIGUEL H. LOPEZ RIVERA

PERITO AVALUADOR PROFESIONAL INGENIERO AGR.

RNA N° 017 MIEMBRO CORPORACION SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES "SECCIONAL RISARALDA"

RNA C-16-383 MIEMBRO LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES Y MIEMBRO DE CORPOLONJAS Y REGISTROS

RNA N° 01085051 SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

Cc 17.033.403 de Bogotá.

Oficina Carrera 11 #18-68; Celular 315-5573838; Email avaluosmiquelhlopez@gmail.com PEREIRA
RISARALDA.