



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.

**EXPERTICIA DE SOPORTES
O RAZONES IRREFUTABLES
PORQUE SE CONSIDERA LA
SOBREVALORACIÓN DEL
LOTE “LA GAVIOTA N° 2,
TIPO DE PREDIO RURAL”**

**UBICADO EN VEREDA
ALTOMIRA, MUNICIPIO DE
SAN JOSÉ DE CALDAS.**

ÁREA 1.150m²

VALOR DE COMPRA

\$2´000.000

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)

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

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

Primero.- En la fecha 23-06-2017 en que la señora María Leonilde Grajales Grajales vende al señor Luis Carlos Herrera Vera el Lote de 1.150 m² según la Escritura Pública N° 129 Fechada en 23-06-2017 DICE EN FORMA DIÁFANA "LOTE LA GAVIOTA N° 2, TIPO DE PREDIO RURAL" FICHA CATASTRAL N°00-02-0007-0047-000 PORQUE EL LOTE CARECE DE



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.

ACUEDUCTO, ENERGÍA
ELÉCTRICA,
ALCANTARILLADO, ETC. LO
QUE RATIFICA SU
CLASIFICACIÓN ESTRATO
RURAL 7, ADEMÁS EN EL
CERTIFICADO DE T. Y
LIBERTAD LO UBICA COMO
PREDIO RURAL, y Yo como
ingeniero agrónomo de campo
con experiencia de más de 53
años AFIRMO QUE EN ESE



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.

SITIO EL VALOR DE LA
HECTÁREA ESTRATO RURAL 7
TENIA UN VALOR
APROXIMADO ENTRE DIEZ
MILLONES DE PESOS
(\$10'000.000) Y DOCE
MILLONES DE PESOS
(\$12'000.000)



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.

Segundo.- EL LOTE LA GAVIOTA N°2 TIENE UNA PENDIENTE EN LA PARTE SUR-OCCIDENTE DEL 150% AGRÍCOLAMENTE HABLANDO EN RAZÓN DE QUÉ EL 100% ES LA DE UN ÁNGULO DE 45°C LO CUAL IMPIDE SU USO PARA CONSTRUIR VIVIENDA, SALVO EL CASO QUE SE HICIERA UN RELLENO QUE COSTARÍA MUCHO MÁS DINERO QUE EL VALOR DEL LOTE.

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.*

Tercero.- EL LOTE LA GAVIOTA
Nº2 EN EL RECIBO PREDIAL
ACTUAL 31-12-2021 ES 00-
02-0007-0131-000
CLASIFICACIÓN ESTRATO
RURAL 7. ANEXO A ESTE
INFORME



MIGUEL INSTRUCTOR 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.

Cuarto.- EL LOTE LA GAVIOTA
Nº2 EN EL CERTIFICADO DE
TRADICIÓN Y LIBERTAD CON
MATRÍCULA INMOOBILIARIA
Nº103-27789 DE LA OFICINA
DE REGISTROS DE ANSERMA
CALDAS CERTIFICA QUÉ LA
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE
ES TIPO PREDIO RURAL.
ANEXO. SE CONSULTÓ A LA
DR ANA DEIDY VAZQUEZ
ZAPATA PROFESORA Y
ESPECIALIZADA SOBRE



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.

TEMAS EXPANSION RURAL

7 (LOTES SIN SERVICIOS

PÚBLICOS) AÚN PEGADOS

A ZONA URBANA Y

EXPANSIÓN URBANA

LOTES CON TODOS LOS

SERVICIOS PÚBLICOS.

ABOGADA ANA DEIDY VIVE

EN IBAGUÉ VAZQUEZ

CELULARES 313 6630093 Y

318 4839183.

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)

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.

Quinto.- LA SEÑORA MARÍA
LEONILDE GRAJALES
GRAJALES AFIRMA QUE EL
METRO CUUADRADO DEL LOTE
LA GAVIOTA ERA DE \$70.048.0m
EN 23-06-2017 FECHA EN LA
CUAL SE REALIIZÓ LA VENTA LO
QUE TRADUCE QUE EL VALOR
DE UNA HECTÁREA ESTRATO 7
RURAL ERA DE SETECIENTOS
MILLONES CUATROCIENTOS
OCHENTA MIL PESOS
(\$700'480.000.0) VALOR
INCREIBLE. ANEXO



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.

PARA TENER LA ABSOLUTA
CERTEZA DE LO DICHO
ANTERIORMENTE, FUE
IMPERATIVO REALIZAR EL
AVALÚO DEL LOTE
MENCINADO Y VENDIDO
EN FECHA 23-06-2017, EN
\$2'000.000/ha
(1.739.13 m²) y AL
INDEXAR \$1.739.13/m²
MEDIANTE EL IPC DEL
DANE CON LA FORMULA:

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.

VF = VI (1+i) MES POR
MES Y AÑO POR AÑO SE
OBTIENE QUÉ

\$1.739.13/m²

EQUIVALE A

\$1.993.35/m² LOS

1.150/m² TIENEN UN VALR

REAL A FECHA DE 30-10-

2021 DE \$2'292.353.0

YA QUÉ EN ÉSE SECTOR

SIGUE SIN SERVICIOS

PÚBLICOS Y PARA



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.

CAMBIR A ESTRATO DE
EXPANSIÓN URBANA
DEBE TENER TODOS LOS
SERVICIOS PÚBLICOS.

POR FAVOR OBSERVAR EL
PROCESO DEL VALOR DEL
DINERO POR INFLACIÓN Y
DEVALUACIÓN DE 23-06-
2017 A 30-10-2021 ANEXO
A ESTE INFORME.