

Popayán, noviembre 3 de 2021

Doctor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE PURACE – COCONUCO - CAUCA.

E. S. D.

REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

DEMANDADA : MARIA VICTORIA MUÑOZ FLOR

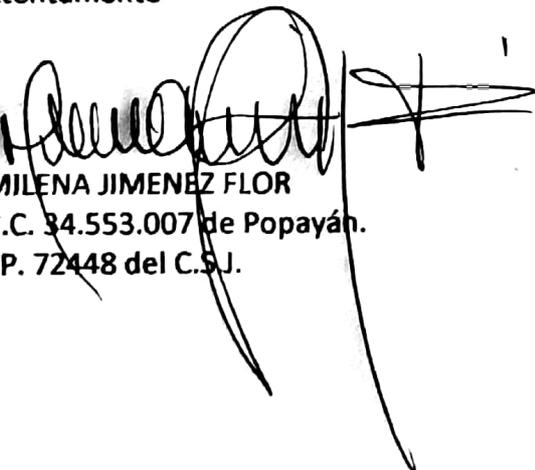
RADICADO : 2018- 00058

MILENA JIMÉNEZ FLOR, Abogada titulada y en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de apoderada judicial de la entidad demandante, mediante el presente escrito me dirijo a usted comedidamente con el fin de manifestarle lo siguiente:

Adjunto a la presente AVALUO comercial del bien inmueble embargado y secuestrado en este asunto, elaborado por el señor LUIS HERMAN ORDOÑEZ MOSQUERA.

Del Señor Juez,

Atentamente



MILENA JIMENEZ FLOR  
C.C. 34.553.007 de Popayán.  
TP. 72448 del C.S.J.

# AVALUO COMERCIAL

CLASIFICACION DEL SUELO:	RURAL
--------------------------	-------

## 1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		REGIONAL: OCCIDENTE		OFICINA: PURACE	
<b>DATOS DE LOS CLIENTES</b>					
PRIMER NOMBRE: MARIA	SEGUNDO NOMBRE: VICTORIA	PRIMER APELLIDO: MUÑOZ	SEGUNDO FLOR	NUMERO DE IDENTIFICACION: 34.548.829	TELEFONO:
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION: LOTE EL DIVISO		VEREDA: ANTES PURACE HOY TIJERAS	MUNICIPIO: PURACE	DEPARTAMENTO: CAUCA	
DESTINO O USO DEL INMUEBLE: RURAL		TIPO DE INMUEBLE: FINCA	ESTRATO SOCIOECONOMICO: SIN ESPECIFICACION		
<b>DATOS DE LOS PROPIETARIOS</b>					
PRIMER NOMBRE: MARIA	SEGUNDO NOMBRE: VICTORIA	PRIMER APELLIDO: MUÑOZ	SEGUNDO FLOR	NUMERO DE IDENTIFICACION: 34.548.829	TELEFONO:
REGISTRO CATASTRAL NRO 19505000300020103000	MATRICULA INMOBILIARIA 120-60250	ESCRITURA DE ADQUISICION No 1394	FECHA DE LA ESCRITURA 1/8/2003	NOTARIA No TERCERA	CIUDAD DE LA NOTARIA POPAYAN
<b>ZONA UBICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR</b>		<b>COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS</b>			
ZONA RELATIVAMENTE HOMOGENEA N°7 UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR ESTA EN EL RANGO DE 26-35 HECTAREAS		LATITUD	LONGITUD	TIPIFICACION	DESCRIPCION
		02° 15' 36.74"	76° 13' 01.00"	ACCESO	DESDE POPAYAN POR LA VIA A LA PLATA HUILA HASTA TIJERAS VEREDA 30 MINUTOS ANTES DE LLEGAR AL CORREGIMIENTO DE SANTA LETICIA DESVIO A MANO IZQUIERDA Y DESDE DONDE TERMINA EL CARRETEABLE 30 MINUTOS A PIE POR CAMINO PEATONAL.
				LINDERO 1	
				LINDERO 2	
				CONSTRUCCION U OTROS	SIN CONSTRUCCIONES
FECHA VISITA: 6/2/2021		FECHA INFORME: 8/2/2021		FECHA APLICACION: 8/2/2021	

## 2. INFORMACION DEL SECTOR

<b>2.1 ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION PREDOMINANTE DEL SECTOR:</b>					
TIPO DE ACTIVIDAD	DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION				
AGRICOLA	ACTUALMENTE EL SETOR ES DE VOCACION GANADERA Y FORESTAL.				
<b>2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:</b>					
ZONA HABITADA POR PEQUEÑOS PRODUCTORES QUE BASAN SU ECONOMIA EN EL JORNAL Y LA COMERCIALIZACION DE PRODUCTOS DE LAS FINCAS BASICAMENTE MADERA Y LECHE EN MENOR ESCALA.					
<b>2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:</b>					
LA ZONA PRESENTA TOPOGRAFIA DE ONDULADA A PENDIENTE Y QUEBRADA CON T° DE 12°C, CLIMA FRIO Y PRECIPITACION DE 2.800 mm ANUALES.					
<b>2.4 SERVICIOS COMUNALES:</b>					
JUNTA DE ACCION COMUNAL.					
<b>2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:</b>					
MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR		SI EXISTE VIA TERRESTRE SELECCIONE EL TIPO DE VIA			
TERRESTRE		Carretera secundaria no pavimentada			
<b>2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:</b>					
LOS PREDIOS EN ESTA ZONA NO TIENEN PERSPECTIVAS DE VALORIZACION POR NO TENER DEMANDA AL ESTAR UBICADOS RETIRADOS A CENTROS DE CONSUMO IMPORTANTES, CON VIA DESTAPADA Y EN REGULAR ESTADO.					
<b>2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:</b>					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
SI	NO	SI	SI	NO	LA SEÑAL CELULAR ES DEFICIENTE.

**3. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE**

**3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO**

SALIENDO POR LA VIA DE POPAYAN AL CORREGIMIENTO DE SANTA LETICIA - MUNICIPIO DE PURACE, APROXIMADAMENTE 10 KMS ANTES DE LLEGAR A LA CABECERA DEL CORREGIMIENTO DESVÍO A MANO IZQUIERDA Y HASTA DONDE LLEGA EL CARRO , APROXIMADAMENTE SE SIGUE HASTA LA VEREDA CANDELARIA Y SE DESVÍA A MANO IZQUIERDA HASTA LA VEREDA BELLA VISTA , DESVÍO A MANO DERECHA POR CAMINO EN 20 MINUTOS EL PREDIO

**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 UBICACION 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
CAUCA	POPAYAN	TERRESTRE	TERRESTRE	58	3	

**3.4 DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION ECONOMICA ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE**

TIPO DE EXPLOTACION	DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION O DESTINACION ECONOMICA DEL BIEN INMUEBLE	POSIBILIDADES DE MECANIZACION
NINGUNA	ACTUALMENTE EL PREDIO SE ENCUENTRA EN POTREROS ENRASTROJADOS.	Nula

**3.5 LINDEROS**

**SUR:** DEL MOJÓN N°5 EN UN ANGULO QUE TIENE 16 MTS MTS DE ABERTURA , SIGUE POR LA QUEBRADA LA PALMA AGUAS ARRIBA, POR SU SINUOSIDAD 370 MTS. LINDERO CON PREDIO DE ROSA MARÍA LEVAZA AL MOJÓN 0 CLAVADO A LA ORILLA DE ÉSTA  
**OCIDENTE:** SIGUE POR UNA RECTA DE TRAVESÍA 90 METROS Y POR ALAMBRADO 340 MTS AL MOJÓN 7 CLAVADO A LA ORILLA DE LA QUEBRADA LA ESPERANZA. LOS DOS TRAYECTOS SON LINDERO CON PREDIO DE HIPOLITO CAMPO, CON ANGULO DE 15 MTS.  
**NORTE:** SE SIGUE POR LA QUEBRADA LA ESPERANZA AGUAS ABAJO POR SU SINUOSIDAD 326 MTS LINDEROS CON PREDIOS DE RAFAEL GONZÁLEZ AL MOJÓN 8 CLAVADO EN EL DESEMBOQUE DE LA QUEBRADA LA ESPERANZA.  
**ORIENTE:** SIGUE EL RÍO FLAUTAS ABAJO POR SU SINUOSIDAD 140 MTS TENIENDO EN FRENTE LINDEROS CON PREDIOS DE IRMA ORDÓÑEZ DE ZURA AL MOJÓN 9 CLAVADO EN LA ORILLA DEL RÍO FLAUTAS SIGUE POR EL MISMO RÍO 70 MTS CONTINÚA RÍO ABAJO POR SU SINUOSIDAD 220 MTS HASTA LLEGAR AL MOJÓN 5 TENIENDO LINDEROS AL FRENTE CON PREDIO DE GLORIA CECILIA CANENCIO PUNTO DE PARTIDA.

**3.6 SERVICIOS PUBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:**

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	NO	NO	NO	

EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS	NO	OBSERVACIONES
-------------------------------	----	---------------

**4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO**

<b>4.1 AREA</b>	Area total (has): 20,000	Fuente: Certificado de Tradicion y Libertad
-----------------	-----------------------------	--

**4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:**

CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	SUELOS APTOS PARA PROYECTOS AGROPECUARIOS	Plan de Ordenamiento Territorial

**4.3 GEOLOGIA DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO**

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
IV	Ligeramente escarpado	25 - 50	3	Observado	SUELOS ÁCIDOS
VII	Moderadamente escarpado	50 - 75	17	Observado	SUELOS ÁCIDOS

**4.4 RECURSOS HIDRICOS**

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
<b>NATURALES:</b>			
Río	Bueno	Anual	NINGUNA
Quebrada	Bueno	Anual	NINGUNA
<b>ARTIFICIALES:</b>			

4.6 COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO CON RESPECTO AL SECTOR	
SELECCIONA CON RESPECTO AL SECTOR LAS CONDICIONES DEL TERRENO	INFORME EL POR QUE
IGUALES	SUELOS PERTENECIENTES A UNA MISMA UNIDAD FISIOGRAFICA.

4.6 SERVIDUMBRES							
TIENE AFECTACION POR SERVIDUMBRE EL PREDIO?			NO				
CLASE AGROLOGICA AFECTADA	AREA AFECTADA (HA)	TIPO DE SERVIDUMBRE	FUENTE	FUE PAGA ?	AFECTACION	% DE AFECTACION	OBSERVACION

4.7 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRE O AFECTACION

5. MEJORAS					
5.1. JAGUEYES					
Descripción y Uso	Área	Profundidad (mts)	Mano de obra empleada	\$ Unidad	Valor total

5.2 CULTIVOS							
Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Área has	No Plantulas	\$ por ha	\$ Cultivo

5.3 CONSTRUCCIONES							
Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total

5.4 CERCAS					
Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor total
PERIMETRALES	800	MADERA REDONDA NATIVA Y ALAMBRE DE PUA	Regular	XXX	XXX

**6. INVESTIGACION ECONOMICA Y CALCULOS**

<b>6.1 METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA</b>		
Justificación de la Metodología:	SI	COMPARACIÓN O DE MERCADO
METODO DE COMPARACION O DE MERCADO AL NO ENCONTRAR REGISTRO DE OFERTAS NI NEGOCIOS DE PREDIOS O FINCAS SIMILARES Y RECIENTES EN LA ZONA.		COSTO DE REPOSICIÓN RESIDUAL
		CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS
	OTRO	otro_metodologia

<b>6.2 ANALISIS VALOR DEL TERRENO</b>							
TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR HECTAREA IV	VALOR POR HECTAREA VII	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA
Encuesta	RODRIGO LEGARDA	3023246307	3,000,000	2,500,000			
Encuesta	OLIVO CAMPO QUIROZ	3132485929	3,000,000	2,700,000			
Encuesta	EVER LEGARDA	3217080535	3,500,000	2,700,000			
Encuesta	DIDIMO SERNA	3148584612	3,500,000	2,000,000			
MÉDIA ARITMETICA			3,250,000	2,875,000			
DESVIACION ESTANDAR			288,675	125,831			
COEFICIENTE DE VARIACION			8.88	4.70			

CLASIFICACION DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO	VALOR POR HECTAREA	AREA (HA)	VALOR TOTAL POR CLASIFICACION
IV	\$3,250,000	3	\$9,750,000
VII	\$2,675,000	17	\$45,475,000
		<b>SUBTOTAL TERRENO</b>	<b>\$ 55,225,000</b>

<b>6.3 MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS</b>							
TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	SERIAL	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL REMANENTE	CAPACIDAD OPERACIONAL	VALOR
<b>SUBTOTAL MAQUINARIA</b>							

<b>6.4 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO</b>		
COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Difícil comercialización	De tres (3) años en adelante.	POR LA UBICACIÓN Y VOCACIÓN PRODUCTIVA DEL PREDIO ES DE DIFÍCIL COMERCIALIZACIÓN.

**RESUMEN VALORES PARCIALES**

VALOR TERRENO	\$ 55,225,000
VALOR DE CONTRUCCIONES Y ANEXOS	
<b>VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES</b>	<b>\$ 55,225,000</b>
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	
<b>VALOR TOTAL DEL AVALUO</b>	<b>\$ 55,225,000</b>
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	

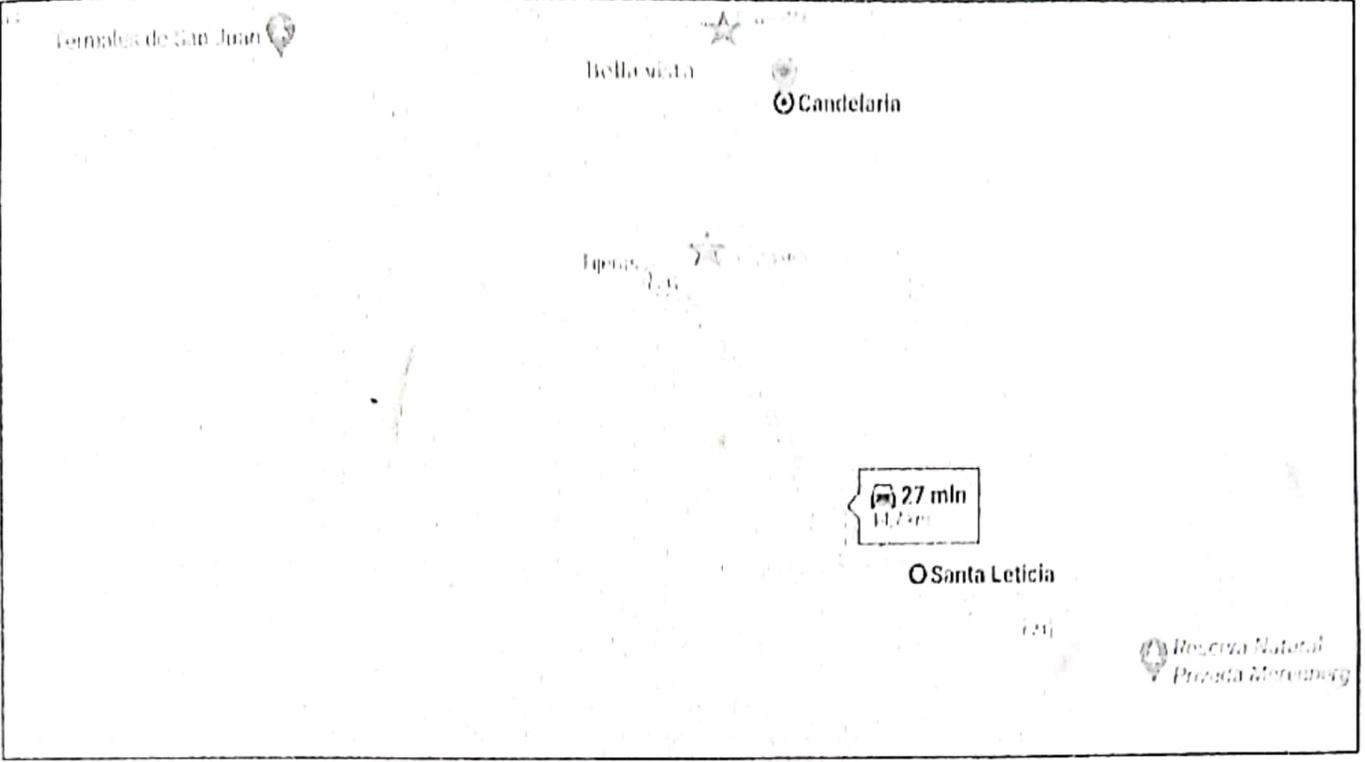
VALOR EN LETRAS	CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE
-----------------	---

*Luis H. Ordoñez M.*  
 FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

*Luis Hernan Ordoñez M.*  
 Ing. Agrónomo  
 Perito Avaluador  
 RNA. 3806

NOMBRE DEL AVALUADOR: LUIS HERMAN ORDOÑEZ MOSQUER  
 NRO DE IDENTIFICACION 10 530 354  
 NRO RAA:10530354

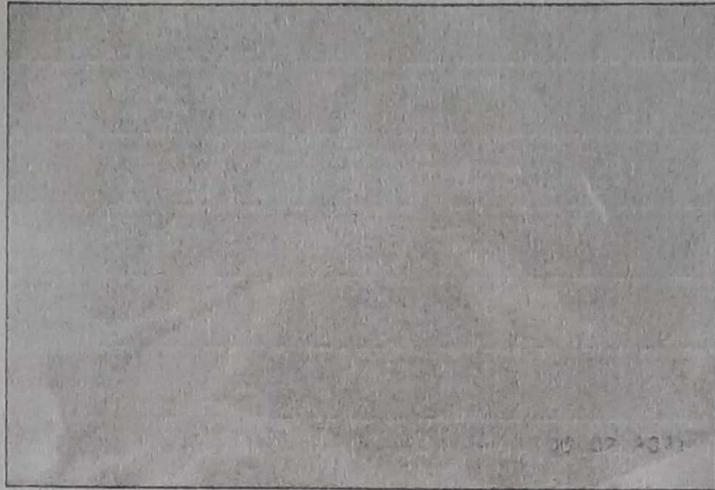
# UBICACIÓN DEL PREDIO



REGISTRO FOTOGRAFICO



VIA DE ACCESWO AL SECTOR



PANORÁMICA DEL SECTOR



POTRERO EN EL PREDIO

REGISTRO FOTOGRAFICO



CERCAS EN REGULAR ESTADO



MALEZA EN POTREROS



VEGETACIÓN ARBUSTIVA EN EL PREDIO

ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS

PREDIO: EL DIVISO - AREA: 20-0000 HAS

PROPIETARIO: MARIA VICTORIA MUÑOZ FLOR - CC. 34.548.829

MUNICIPIO: PURACE - VEREDA: TIJERAS

Departamento: 19 - CAUCA  
Municipio: 505 - PURACE  
Código Predial Nacional: 19555000300020103000000000  
Codigo Predial: 19555000300020103000  
Destino economico: 0 - AGROPECUARIO  
Direccion: EL DIVISO  
Area de terreno: 20000 m2

