

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca

AVALÚO COMERCIAL RURAL
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE TIMBÍO
DEMANDA DE DIVISIÓN MATERIAL O VENTA DE BIEN COMUN
PROCESO 198074089002

Solicitante

ING. HUGO ORDOÑEZ GÓMEZ

Propietarios

EDER LAIN AGREDO LUCIO
OMAR JULIÁN AGREDO LUCIO
HERMES JAVIER AGREDO LUCIO
MARIA ALEJANDRA AGREDO LUCIO
HABITAT PARA LA FAMILIA S.A.S.

Tipo de Inmueble

“FINCA”

Ubicación

LA MONJA HOY LA ISLA
VEREDA EL HATO
MUNICIPIO TIMBÍO
DEPARTAMENTO - CAUCA

Perito Avaluador

CARLOS ALBERTO RODRÍGUEZ IBARRA
Miembro Activo de la Lonja Propiedad Raíz del Cauca
CARNÉ No 027 LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CAUCA
R.A.A. No. AVAL-10690492

Popayán, 29 de marzo de 2022

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca

ASPECTOS GENERALES

Solicitante del Avalúo

Ing. HUGO ORDÓÑEZ GÓMEZ.
C. C. No. 4.755.758 de San Sebastián - Cauca.

Tipo de Avalúo Solicitado

Se trata de un Avalúo Comercial Rural, para ser aportado a la Demanda de División Material o Venta de Bien Común, Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Timbío, Demandante: Habitat Para La Familia S.A.S., Apoderado: Dr. Justo Evelio Sandoval Ruíz; Demandados: Eder Alain Agredo Lucio, Omar Julián Agredo Lucio, Hermes Javier Agredo Lucio y María Alejandra Agredo Lucio, Apoderada: Dra. Marta Cecilia Tosse Fernández

Avalúo Comercial. El valor comercial es el precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.

NORMAS DEL NUEVO CODIGO GENERAL DEL PROCESO (Ley 1564 de 2012)

En cumplimiento de La Ley me permito hacer las siguientes declaraciones o afirmaciones:

Artículo 226.

1. Identidad del Perito

CARLOS ALBERTO RODRÍGUEZ IBARRA.

2. Datos Personales del Perito

Cédula de ciudadanía No. 10.690.492 de Patía (El Bordo) - Cauca, residente en la carrera 16 No. 31 N - 31, barrio Campo Bello de Popayán, Celular No. 3128540019, correo electrónico carlosalberto_9@outlook.es

3. Profesión u Oficio

Profesión: Zootecnista, Matricula Profesional No. 38390, Consejo Profesional de Medicina Veterinaria y de Zootecnia de Colombia (Comvezcol).

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca

Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes, Academia Scotland Yard, Cali. 16-04-2021, 9 Categorías de Avalúos, incluidas Avalúos Rurales y Zonas de Protección.

Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Cauca, Carnet No. 027.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No. AVAL-10690492.

Realizo avalúos particulares desde el año 1985, con experiencia en más de 37 años, Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Cauca desde el año de 1998.

Contratista del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (I.G.A.C.) desde hace aproximadamente 8 años.

4. Publicaciones

Ninguna.

5. Lista de casos últimos 4 años

He actuado como Perito Avaluador en los siguientes procesos:

1) Juzgado Sexto Civil Municipal de Popayán, Proceso de Sucesión Intestada. Demandante: MARIA NILMA NURY CHAUX OROZCO, Causante: JUAN GABRIEL GUZMAN CHAUX, Radicación No. 2017-00214-00, Apoderado Parte Demandante: Dr. Darío Jorge Quintero Chavarro, Apoderada Parte Demandada: Dra. Ana Milena Velasco Muñoz. Avalúo Predio urbano Conjunto Cerrado Pontevedra - Popayán.

2) Juzgado correspondiente Circuito de Popayán, Proceso de Sucesión Intestada y Medio de Reparación Directa por Error Judicial - Proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual del Estado - Proceso Civil Reivindicatorio que se adelantará en Juzgado correspondiente de la ciudad de Popayán, Demandantes: FAMILIA PRADO MESTIZO Y OTROS, Demandados: LA NACION RAMA JUDICIAL CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA, SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, MUNICIPIO DE POPAYAN Y OTROS. Apoderado Parte Demandante: ORTEGA Y ABOGADOS S. A. S. Doce Avalúos Rurales, Vereda Cajete - Popayán.

3) Juzgado Primero de Familia de la ciudad de Popayán, Proceso de Divorcio y Liquidación de Sociedad Conyugal. Demandante: LILIANA GAMBOA GRIJALBA, Demandado: ALFREDO GARCIA CAICEDO. Apoderado Parte Demandante: JORGE WILLIAM DIAZ. Apoderado Parte Demandada: Doris Collazos. Avalúo predio urbano barrio Pandiguando - Popayán.

4) Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, Demanda de Reparación Directa, Demandante: Giovanni Alberto Suarez Rivera, Demandados: La Nación - Ministerio de Defensa y Ejército Nacional Apoderado: Willian Arley Rengifo Varona. Avalúo predio rural Lote B, Vereda Calibío - Popayán.

5) Juzgado Sexto Civil Municipal de Popayán, Proceso Ejecutivo Mixto. Demandante: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Sociedad Anónima (BBVA S. A.), Demandado: Galo Humberto Cabana Herrera, Avalúo predio urbano, Casa Lote, Carrera 7A No. 2 - 20, Barrio Comunal, El Bordo - Cauca.

6) Juzgado Tercero Civil Del Circuito - Oralidad - Popayán - Cauca, Proceso Verbal Declarativo de Resolución de Contrato. Demandantes: María Fabiola Pérez Velasco Y Otros. Demandados: Fundación Constructora Los Arrayanes Cauca, Apoderado Parte Demandante: Dr. Víctor Eduardo Draco López, Apoderado Parte Demandada: Dr. Byron Gonzalo Mosquera Moreno, tres avalúos predios rurales, Lotes El Centavo, El Pajal y La Victoria, vereda de Torres, Municipio de Popayán.

7) Juzgado Tercero de Familia de la ciudad de Popayán, Demanda de Liquidación de la Sociedad Conyugal. Demandante: Marta Cecilia Vargas Ricardo, Demandado: Gonzalo Arana Cordoba. Apoderado Parte Demandante: Dr. Jaime Villegas. Apoderado Parte Demandada: Dr. Álvaro Javier Villaquirán Astaiza, avalúo predio urbano, Calle 53 N # 13 - 72, Casa Lote 132, Manzana 1, Urbanización Villa del Viento, Popayán - Cauca.

8) Juzgado de Familia de la ciudad de Popayán. Demanda de Liquidación de Sociedad Patrimonial y Sucesión Intestada del Causante Jorge Eduardo Sandoval Guejia, Causante Jorge Eduardo Sandoval Guejia, Demandantes: Yolima Yinet Mosquera Mamián, representante de la menor Karen Tatiana Sandoval Mosquera y Yury Milena Rivas Pérez, representante de la menor Maira Alejandra Sandoval Rivas, avalúo predio Urbanización Corsocial, Popayán.

9) Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Patía, Proceso Divisorio de un predio o lote urbano, Demandante: Héctor Manuel Urrea Muñoz, Demandada: Josefina Muñoz de Valencia, Avalúo predio urbano ubicado

en la Calle 5 No. 3 - 73 (Hoy Calle 5 No. 4 - 18), Barrio Calle Nueva, El Bordo - Cauca.

10) Juzgado Primero Civil del Circuito de Popayán, Acción de Intervención Excluyente dentro del Proceso Ordinario De Declaración de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio. Demandante: GIOVANNY LOPEZ GUZMAN, Demandado: GUILLERMO NANNETTI VALENCIA Y SOCIEDAD DE INVERSIONES NUEVO CAUCA LIMITADA EN LIQUIDACION, Número de Radicación del Proceso 19001310300120160000900. Apoderado Parte Demandante: Dr. ORLANDO MOSQUERA SOLARTE, Carrera 9 # 31 - 97 Norte, Sector Campo Bello, avalúo urbano lote de terreno que forma parte del Predio El Triángulo, Popayán - Cauca.

11) Juzgado Civil de Popayán correspondiente a la cuantía, Demanda Verbal Divisoria o Venta de Bien Común, Demandante: Carlos Julio Paredes Imbachí y Otros, Apoderado Parte Demandante: Bayron Mosquera, avalúo predio urbano, calle 5 A No. 21 - 50, Barrio José María Obando, Popayán.

12) FISCALIA DELEGADA ANTE LOS JUECES PENALES DEL CIRCUITO DE POPAYAN - UNIDAD DE DESCONGESTION LEY 600 DE 2000 DEL CAUCA, Proceso Penal por el Delito de Fraude Procesal, Número de Expediente: 157.675, Sindicados: ADRIANO GAMBOA SINISTERRA y MARCO TULIO SINISTERRA HURTADO, Abogado Parte Denunciada Dr. Manuel Santos Viveros, Denunciante: MERINO GAMBOA SINISTERRA, Abogado Parte Denunciante: Dr. Gerardo Julián Velasco, Predio Urbano "El Aguacatal", Guapi - Cauca.

13) Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán, Proceso Ejecutivo con Título Hipotecario de Mayor Cuantía, Radicado: 2015-00237-00. Demandante: José Eduardo Balcázar López, Apoderado, Dr. William Amaya Villota; Demandado: Jaime Guiovanly Chávez Guerrero, Apoderado, Dr. Jaime Guiovanly Chávez Guerrero. Avalúo Urbanización La Estancia I Etapa, Calle 19 C Norte No. 4 B - 03, Casa Lote 20 - Manzana E - Popayán - Cauca.

14) Juzgado Primero de Familia de Popayán, Proceso Ejecutivo de Alimentos, Radicado No. 2018-180, Demandante: Yamile Guachetá Becoche, Demandado: Ovidio Camayo Flor, Apoderado de la parte Demandante: Ibania Melisa Delgado Sepúlveda, Apoderado de la parte

Demandada: Gisel Cristina Narváez Suaza. Avalúo Comercial Urbano, Proyecto Valle Del Ortigal V. I. P, Propiedad Horizontal, Apartamento 503, Quinto Piso, Multifamiliar 18, Carrera 52B No. 3 - 06 de Popayán.

15) Inspección de Trabajo y Seguridad Social, Casa de la Justicia Barrio Villa del Norte, contratante Jimmy Benavidez Martínez, con C. C. No. 76.313.682 de Popayán, Contratista: Edilson Montes Pimentel, con C. C. No. 83.219.055 de Oporapa Huila, Avalúo de Cultivos, Café, Plátano, Yuca y Arracacha, finca denominada LOTE B INTEGRANTE DE LA FINCA VOSCONIA, vereda Dos Brazos, zona rural del Municipio de Popayán.

16) Juzgado Tercero Civil Municipal del Circuito de Popayán, Proceso Verbal de Agustín Gómez García contra María Helena Gómez Michel, Radicado No. 2018-0455, Apoderado Parte Demandante: Edison Rivera Z., Abogado parte Demandada: Cuberos Cortés Gutiérrez, Representada por Lorena Martínez como apoderada, Avalúo Comercial Rural, con el fin de determinar el valor incrementado del predio, actual y pasado referido a los años 2019 - 2015 cuando se efectuó el cambio de USO DEL SUELO DE RURAL AGROPECUARIO NO PARCELABLE A RURAL PARCELABLE del Lote Julumito o El Aljibe, Vereda Morinda, Municipio de Popayán.

17) Juzgado de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán, Proceso de Demanda División Material y Venta de la Cosa Común que será instaurado, Demandantes: ETELVINA GUATA PUNGO y JORGE EDINSON RIVERA GUATA, Apoderado, Dr. FREDI LLANTEN SALAZAR; Demandado: ELKIN ENRIQUE RIVERA MUÑOZ, Propietario y/o Comunero, Apoderado, Casa Lote ubicado en la Carrera 9 B No. 62 N - 17, Barrio Bella Vista.

18) Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Patía, Proceso Reivindicatorio, Demandante: INGRITH YULIETH NARVAEZ MELLIZO, Demandado: GUIDO ARLEYO RAMIREZ RAMIREZ, Abogada Parte Demandante: Dra. PAOLA LIZANA BUITRAGO GALINDEZ; Abogado Parte Demandada: Dr. GUIDO ARLEYO RAMIREZ RAMIREZ, Casa Lote ubicado en la Carrera 3 No. 3 A - 30 - 34, Barrio El Campín, El Bordo - Cauca.

19) Juzgado Segundo Civil de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán, Proceso de Sucesión de Mínima Cuantía, Radicación No. 2019-1018, Demandante: HEIDER DANIEL CARVAJAL ERAZO, Apoderada Dra. ALEJANDRA PATRICIA CARVAJAL JARAMILLO; Demandados: WILSON FERNANDO CARVAJAL, ALEXANDER CAÑAR ERAZO, LAURA MARCELA FLOREZ ERAZO, SANDRA ERAZO, YONI ANDRES FLOREZ ERAZO, JIMY

ASTAIZA ERAZO Y MARITZA ASTAIZA ERAZO, Casa Lote 4, Carrera 3 No. 21 - 76, barrio Calicanto - Popayán.

20) Juzgado Promiscuo Municipal de Mercaderes - Cauca, Proceso Ejecutivo de Menor Cuantía, No. de Radicación 2017-00020-00, Demandante: JOAQUÍN NARVÁEZ NARVÁEZ, Apoderado Dr. YULAN STIVEN AGREDO NARVÁEZ; Demandada: ADORACIÓN NARVÁEZ NARVÁEZ, Casa Lote, Calle 7 No. 1 - 30, barrio San Nicolás - Mercaderes - Cauca.

21) Juzgado Civil Municipal de Popayán - Cauca, Demandante: DARÍO FERNANDO HOYOS SÁNCHEZ, Apoderada Dra. ALEJANDRA PATRICIA CARVAJAL JARAMILLO; Causante: LEIDY JOHANA GÓMEZ ORDOÑEZ, Casa Lote, Ciudadela San Eduardo, Carrera 8 E No. 67 N - 69, Urbanización San Eduardo - Popayán - Cauca.

22) Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Popayán, Proceso Ejecutivo Singular, Radicación No. 190014189003-2019-00555-00, Demandante: ORLANDO ACEVEDO ARANGO, Apoderado de la parte Demandante, Dr. GIOVANNY CASTILLO ORDOÑEZ; Demandados: VICTAMAR MOSQUERA HERNÁNDEZ, RUBEN DARÍO PAZ MOSQUERA Y NASLY VIANNY SARRIA ALVARADO, Abogado de la parte Demandada, Dra. LUZ ADRIANA LÓPEZ ARCOS, Calle 32 No. 8 - 27, Casa Lote 36, Manzana C.

23) Juzgado Tercero de Familia Circuito Judicial de Popayán, Proceso Liquidación de la Sociedad Conyugal, Radicación No. 2020-199, Demandante: DINA ERFI MOLANO MUÑOZ, Apoderado de la parte Demandante, Dr. CARLOS MUÑOZ; Demandado: CARLOS HUMBERTO TIMANÁ ARCINIEGAS, Abogada de la parte Demandada, Dra. LUZ NELLY LÓPEZ GALÍNDEZ, Casa Lote # 11, Manzana 12, Calle 26 N No. 4 - 04, Villa Docente.

24) Juzgado Primero Civil Municipal de Popayán, Proceso EJECUTIVO HIPOTECARIO, Radicación No. 2020-00-00230-00, Demandantes: FERNANDO APARICIO VELASCO CUELLAR Y JAIRO VELASCO CUELLAR, Apoderada de la parte Demandante, Dra. BRIGGIT AMPARO PEÑA VIDAL; Demandado: GERARDO HIVAN ROSERO ARGOTE, dos lotes: Calle 26 N No. 3 A - 501, Lote Interior y Calle 26 N No. 3 A - 347 Interior, barrio Yanaconas.

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca

6. No he sido designado en procesos anteriores ni en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
7. NO ME ENCUESTRO INCURSO en las causales del Artículo 50 del C. G. P.
8. Manifiesto que no me encuentro incurso en las causales de impedimento para actuar como perito evaluador en el presente proceso.
9. Declaro que acepto el Régimen Jurídico de responsabilidad como auxiliar de la justicia.
10. Declaro que cuento con el conocimiento necesario para realizar o rendir el dictamen solicitado, teniendo en cuenta que soy Perito Evaluador con Registro Abierto de Evaluadores (R.A.A), experiencia en más de 20 años en la realización de avalúos urbanos y rurales con la Lonja de Propiedad Raíz del Cauca.
11. La metodología es la misma que utilizo normalmente en mis peritajes o conceptos, según la Resolución número 620 del 23 de septiembre de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
12. La metodología efectuada en el presente avalúo es la misma que utilizo normalmente en el ejercicio regular de mi oficio. Se utilizó el Método de Comparación o de Mercado que es el adecuado para este tipo de avalúos por cuanto se tiene en cuenta ofertas actuales en el mercado inmobiliario con el fin de establecer el valor unitario de terreno del bien objeto de avalúo y el Método Residual que tiene en cuenta el valor actual a nuevo del m2 de construcción, a este valor se le quita la depreciación acumulada utilizando las tablas de Fitto y Corvine para establecer el valor total depreciado de las construcciones.
13. Conforme al inciso quinto del artículo 225, manifiesto bajo juramento, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
14. Afirmo que los fundamentos tenidos en cuenta en la realización del presente avalúo son ciertos y fueron verificados personalmente como Perito Evaluador.

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca

15. Declaro que he actuado real y fielmente en el desempeño de mi labor, con objetividad e imparcialidad, tomando en consideración tanto lo que fundamento como favorable o desfavorable a cualquiera de las partes.

Anexos

Gráficos

- Vista del sector y Ubicación del Predio.
- Ubicación del Predio.
- Forma de llegar al predio desde Timbío.
- Plano Levantamiento Topográfico, Predio La Isla, Levantado por Carlos A. Macías, Lic. No. 01-13446 CPNT, Escala 1:1700, de fecha diciembre 2021.
- Mapa Veredas Colindantes.
- Mapa Capacidad de Uso del Suelo.
- Mapa 8 -Cobertura y Uso del Suelo, P.B.O.T. Timbío.

Documentales

- Copia Escritura Pública No. 3025 del 15 de septiembre de 2017, Notaría Sexta del Círculo de Cali.
- Certificado de Tradición La Monja Hoy La Isla, No 120-9599, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán - Cauca, impreso el 15 de agosto de 2018.
- Copia Cédula de Ciudadanía del Perito.
- Copia Carnet No. 027 de la Lonja de Propiedad Raíz del Cauca.
- Copia Diploma Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes, Academia Scotland Yard, Cali. 16-04-2021.
- Copia Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-10690492.
- Copia Tarjeta Profesional de Zootecnista.
- Copia Constancia Experiencia del Perito, Lonja de Propiedad Raíz del Cauca, 11/01/2022.
- Copias Constancias Contratos Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Años 2013 a 2021.

Tipo de Inmueble

Inmueble rural consistente en una finca ubicada al noroccidente de la Cabecera Municipal de Timbío, cercana al perímetro urbano de la ciudad.

Ubicación

La Monja Hoy La Isla, Vereda El Hato, a 4,5 Km de la Cabecera Municipal de Timbío.

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca

Coordenadas: 2° 22' 26.07" -76° 42' 22.82".

Fecha de Visita

Marzo 26 de 2019.

Fecha de Entrega

Marzo 29 de 2019.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

Ubicación del Contexto Rural

Sector ubicado al noroccidente de la Cabecera Municipal de Timbío, vereda El Hato, cercano al perímetro urbano de Timbío.

Generalidades

Sector rural, pequeños y medianos productores agropecuarios y parcelas recreativas, cultivos de café, caña panelera, maíz, yuca y plátano, también existe ganadería doble propósito.

Tipos de Edificación

Edificaciones modernas en su mayoría de un piso, construidas en ladrillo y cemento, teja de asbesto cemento y/o zinc.

Vías de acceso y forma de llegar al predio

Del perímetro urbano de Timbío hacia el norte por la vía Panamericana que conduce a Popayán, distancia 0.5 Km, se sigue a la izquierda por la vía San Joaquín - El Tambo, distancia 3.3 Km, vías pavimentadas en buen estado de mantenimiento, se cruza nuevamente a la izquierda hasta llegar al predio, distancia 0.7 Km, vía en afirmado en regular estado.

Dista: 4.5 Km de la Cabecera Municipal de Timbío.

Servicios Públicos

El sector cuenta con servicios de acueducto interveredal de Sachacoco, energía eléctrica, telefonía celular, servicio de transporte de buses y taxis.

Valorización

La valorización en este sector se considera normal.

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca

Orden Público

Al momento de la visita no se observaron problemas en el orden público.

Comercialización

La comercialización se considera normal.

DERECHOS DE PROPIEDAD

Propietarios

El inmueble es propiedad de los señores: Eder Lain Agredo Lucio, Edgar Miguel Agredo Lucio, Hermes Javier Agredo Lucio, María Alejandra Agredo Lucio, Omar Julián Agredo Lucio y Habitat Para La Familia.

Títulos de Propiedad

Escritura Pública No. 176 del 29 de marzo de 2006, Notaría Única del Círculo de Timbío y Escritura Pública No. 3025 del 15 de septiembre de 2017, Notaría Sexta del Círculo de Cali.

Matricula Inmobiliaria

No.120-9599, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

Número Catastral

198070001000000020059000000000.

ESTUDIO JURÍDICO

El Perito no da opinión de Naturaleza Legal, sobre la propiedad o la condición del título de propiedad, ya que el estudio no es de su competencia. La propiedad ha sido avaluada de acuerdo con la Escritura, Certificado de Tradición y Levantamiento Topográfico, suministrados por el solicitante; se presume que esta información es correcta y no se asume ninguna responsabilidad sobre su exactitud.

Observaciones Jurídicas

En la anotación No. 3 del Certificado de Tradición, se observa una Limitación al Dominio, consistente en servidumbre activa de tránsito de a pie y a caballo.

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca

En la anotación No. 5 del Certificado de Tradición, se observa una Limitación al Dominio, consistente en servidumbre por terrenos de Edilberto Muñoz.

Nota

La anterior información no constituye estudio jurídico de títulos.

MARCO LEGAL

A CONSIDERAR EN EL AVALUÓ

- Decreto 1420 del 24 de julio de 1998.
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC.

LINDEROS

El predio denominado La Isla, se encuentra determinado por los siguientes linderos:

“TOMANDO COMO PUNTO DE PARTIDA LA TERMINACIÓN DE UN ALAMBRADO QUE QUEDA AL BORDE DE UN ZANJÓN, SE SIGUE AGUAS ABAJO DESLINDANDO TERRENOS DE FRANCISCO FAJARDO Y HEREDEROS DE SIMÓN BARRERA; POR EL OCCIDENTE SIGUIENDO ESTE MISMO ZANJÓN LINDANDO CON PREDIOS DE CARLOS CONSTAIN, POR EL SUR SE VOLTEA POR EL ZANJÓN HASTA ENCONTRAR EL PUNTO EN DONDE DESEMBOCA OTRO ZANJÓN, ESTE AGUAS ARRIBA LINDANDO POR AQUÍ CON LA HACIENDA EL TROJE DE PROPIEDAD DEL DOCTOR GERMÁN RAMIREZ, SE SIGUE ARRIBA HASTA ENCONTRAR UN CERCO QUE BAJA POR LA MITAD DE UNA CIÉNAGA, SE SIGUE ESTE CERCO POR LA MITAD DE LA HUECADA HASTA CORRER LA FALDA DE LA LOMA, SE SIGUE EL CERCO QUE VA POR ESTA FALDA HASTA ENCONTRAR UN MOJÓN AL PIE DE UNA CERCA DE ALAMBRE Y LECHEROS, LINDANDO POR AQUÍ CON TERRENOS DE ISMAEL BOLAÑOS, LUEGO SE SIGUE CERCA DEBAJO DE SUR A NORTE A CAER AL PUNTO DE PARTIDA, LINDANDO POR AQUÍ CON TERRENOS DE EDILBERTO MUÑOZ.”

Fuente

Escritura Pública No. 3025 del 15 de septiembre de 2017, Notaría Sexta del Círculo de Cali.

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca

DETERMINANTES DEL TERRENO

Características Generales del Terreno

Áreas

FUENTE	ÁREA TOTAL TERRENO (Ha)
Certificado de Tradición La Isla, No 120-9599, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán - Cauca, impreso el 15 de agosto de 2018.	12.3000
Plano Predio La Isla, Levantado por Carlos A. Macías, Lic. No. 01-13446 CPNT, Escala 1:1700, de fecha diciembre 2021.	12.3623
AREA ADOPTADA	12.3623

Nota

Las áreas están sujetas a verificación por parte del solicitante del avalúo.

Forma

Irregular.

Pendiente

Pendiente dominante moderadamente quebrada del 12 - 25%.

Características Climáticas:

ALTURA : 1829 m.s.n.m.

TEMPERATURA : 18°C.

PRECIPITACIÓN : 2.000 mm/año.

PISO TÉRMICO : Medio húmedo.

FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES: No se relacionan.

DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS: Bimodal.

NÚMERO DE COSECHAS: Dos al año.

VEGETACIÓN NATURAL: Pastos, rastrojo y bosque.

ZONAS DE VIDA: bmh-ST - Bosque Muy Húmedo Subtropical.

Fuente

Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Timbío - P.B.O.T.

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca

Recursos Hídricos

El predio cuenta con dos quebradas.

Vías Internas

No tiene.

Cercas Perimetrales e Internas

Posee cercas perimetrales e internas en alambre de púas sobre madera redonda, 4 hilos, en regular estado, dividen 4 potreros.

Unidades Fisiográficas

UNIDAD FISIOGRAFICA	DESCRIPCION	AREA (Ha)
U.F.1.	Clase agrológica IV, topografía predominante moderadamente quebrada del 12 - 25%. Norma de Uso: Territorios agrícolas. Uso Actual: Pastos en rastrojados, cultivos de café y aguacate, construcciones y bosques.	12,3623
ÁREA TOTAL		12,3623

Fuente

Plano Predio La Isla, Levantado por Carlos A. Macías, Lic. No. 01-13446 CPNT, Escala 1:1700, de fecha diciembre 2021, información I.G.A.C. y P.B.O.T. Timbío.

Nota

El área está sujeta a verificación por parte del solicitante.

DETERMINANTES DE CONSTRUCCIÓN

En el predio se encuentran las siguientes construcciones: 2 piezas, 2 bodegas, 1 baño y 1 corral para pollos.

Nota

Otro corral para pollos y un corral para bovinos, están en ruinas, sus valores no se tienen en cuenta para el avalúo.

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
 Popayán - Cauca

Niveles o números de pisos

Las construcciones son de un piso.

Características constructivas

“PIEZA EN LADRILLO”	
ITEM	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	Mampostería estructural.
FACHADA	Sencilla.
CUBIERTA	Teja de asbesto cemento sobre estructura en madera.
CIELO RASO	No tiene.
MUROS	Ladrillo y repello.
PISOS	Concreto pulido.
CARPINTERÍA	Puerta y ventana en madera.
ILUMINACIÓN	Buena.
EDAD	10 años
ÁREA	9 M2.
ESTADO	Regular (3.0)

“PIEZA EN ESTERILLA”	
ITEM	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	En madera.
FACHADA	Sencilla.
CUBIERTA	Zinc sobre madera
CIELO RASO	Esterilla.
MUROS	Esterilla de guadua forrada con estopa.
PISOS	Concreto.
CARPINTERÍA	Puerta en madera.
ILUMINACIÓN	Regular.
EDAD	20 años
ÁREA	17 M2.
ESTADO	Malo (3.5)

“BODEGA UNO”	
ITEM	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	Madera.
FACHADA	Sencilla.
CUBIERTA	Teja asbesto cemento.
CIELO RASO	No tiene.
MUROS	Madera.
PISOS	En concreto.
EDAD	10 años
ÁREA	4 M2.
ESTADO	Regular (3.0)

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
 R.A.A. No. AVAL-10690492
 Cel. 3128540019 Tel. 8371997
 Popayán - Cauca

“BODEGA DOS”	
ITEM	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	Madera.
FACHADA	Sencilla.
CUBIERTA	Teja en zinc sobre guadua.
CIELO RASO	No tiene.
MUROS	Madera.
PISOS	En concreto.
EDAD	10 años
ÁREA	1 M2.
ESTADO	Regular (3.0)

“BAÑO”	
ITEM	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	Madera.
FACHADA	Sencilla.
CUBIERTA	Teja en zinc sobre madera.
CIELO RASO	No tiene.
MUROS	Madera y esterilla.
PISOS	En concreto y en ladrillos sin cemento.
SANITARIO	Taza en porcelana
EDAD	20 años
ÁREA	2 M2.
ESTADO	Malo (3.5)

“CORRAL PARA POLLOS”	
ITEM	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	Madera.
FACHADA	Sencilla.
CUBIERTA	Teja en zinc sobre guadua.
CIELO RASO	No tiene.
MUROS	Cerramiento en malla.
PISOS	En tierra.
EDAD	3 años
ÁREA	6 M2.
ESTADO	Regular (3.0)

Cultivos

En el predio existen los siguientes cultivos:

Café variedad castillo, 2,1260 Has, 6 años de edad, terminando su ciclo productivo, casi listo para zoca.

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca

Café variedad castillo, 1,0000 Has, 5 meses de edad, buen estado fitosanitario, actualmente lo están limpiando de malezas, avance 80%, buen estado fitosanitario.

Cultivo de aguacate Hass, 56 árboles, 13 años de edad, regular estado fitosanitario.

Notas

El área del cultivo de café de 6 años de edad se obtuvo del levantamiento topográfico realizado por Carlos A. Macías, Lic. No. 01-13446 CPNT, Escala 1:1700, de fecha diciembre 2021.

El área del cultivo de café de 5 meses de edad se obtuvo por información del señor Hernán Castillo, trabajador de la finca.

En el levantamiento topográfico del predio se relaciona un área sembrada en aguacate Hass de 0,9722 Has, al momento de la visita se pudo constatar que en esa área se encuentran 56 árboles de aguacate Hass, conteo realizado por el Perito Avaluador al momento de la visita de avalúo.

SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE

El inmueble cuenta con los siguientes servicios públicos:

Energía eléctrica, acueducto y telefonía celular.

Por ser zona rural no se cuenta con servicio de alcantarillado, el baño tiene pozo séptico.

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMATIVIDAD VIGENTE - ACUERDO 06 DE AGOSTO 5 DE 2.002 - P.B.O.T.

El suelo tiene la siguiente reglamentación:

SUELO: Rural.

COBERTURA: Café.

NIVEL 1: Territorios agrícolas.
NIVEL 2: Cultivos permanentes.
NIVEL 3: Cultivos permanentes arbustivos.
USO: Agrícola.

Fuente

Mapa 8 - Cobertura Uso del Suelo - P.B.O.T. Timbío - 2015.

CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble, materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes:

- ✓ De acuerdo a los requerimientos del solicitante el avalúo se realiza sobre el área de 12,3623 Has.
- ✓ La localización del inmueble, objeto del presente estudio, se encuentra en la zona rural del Municipio de Timbío, vereda El Hato.
- ✓ La accesibilidad a la zona, se hace desde la Cabecera Municipal de Timbío hacia el norte por la vía Panamericana que conduce a Popayán, pavimentada, buen estado de conservación, se continúa por la vía San Joaquín - El Tambo, pavimentada, buen estado de conservación y un tramo por vía en afirmado, regular estado de conservación.
- ✓ En las inmediaciones al predio se encuentran edificaciones modernas en su mayoría de un piso, construidas en ladrillo y cemento, cubierta en teja de asbesto cemento y/o zinc.
- ✓ El sector cuenta con servicio de transporte de buses y taxis.
- ✓ El predio se localiza a 4.5 Km del casco urbano de Timbío.
- ✓ El predio cuenta con dos quebradas, aguas bajas, se dificulta riego.
- ✓ La reglamentación específica y el uso del suelo, está definido por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Timbío, donde señala que el predio se encuentra en área rural, **COBERTURA:** Café, **NIVEL 1:** Territorios agrícolas, **NIVEL 2:** Cultivos permanentes, **NIVEL 3:** Cultivos permanentes arbustivos, **USO:** Agrícola.

- ✓ La investigación indirecta se adelantó en el municipio de Timbío y sus alrededores.
- ✓ En el predio existen las siguientes construcciones: Una pieza en ladrillo, cubierta en teja de asbesto cemento, piso en concreto, en regular estado, una pieza con cubierta en zinc, muros en esterilla y piso en concreto, en mal estado, dos bodegas en regular estado, baños en mal estado, un corral para pollos, en regular estado, un corral para pollos y un corral en guadua, ambos en ruinas (sus valores no se tienen en cuenta para el avalúo).
- ✓ El predio cuenta con energía eléctrica, acueducto interveredal, pozo séptico y telefonía celular.
- ✓ El valor de los pastos y bosques se incluyen en el valor del terreno.
- ✓ En el predio existen dos cultivos de café de 6 años de edad y 5 meses de edad, 56 árboles de aguacate, un cultivo de maíz (su valor no se tiene en cuenta para el avalúo por ser transitorio) y un cultivo de lulo con su ciclo vegetativo terminado (su valor no se tiene en cuenta para el avalúo).
- ✓ El cultivo de café presenta disminución en su valor con relación a avalúos anteriores debido a que actualmente ya está terminando su ciclo vegetativo, se debe soquear; el cultivo de aguacate también presenta disminución en su valor debido a que actualmente el área cultivada pasó de 1,5531 Has. a 0,9722 Has (56 árboles).
- ✓ Los potreros existentes se encuentran en rastrojados.

AVALUÓ DEL TERRENO

Según Resolución número 620 del 23 de septiembre de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Método de Comparación o de Mercado **Investigación Indirecta**

Para estimar el valor comercial se utilizó el método de comparación o de mercado, que consiste en establecer el valor del terreno a partir del estudio de ofertas y transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.

Se encontró en el sector 1 oferta de un predio de alguna manera comparable al bien objeto de avalúo, de la siguiente manera:

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca

UBICACION	V/PEDIDO	% NEGOC.	V/DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR ESTIMADO CONSTRUCCI ONES	OBSERVACIO NES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
				AREA Ha	Valor Ha	ÁREA (m2)	V/m2				
Finca Vereda El Hato Timbio	2.500.000.000	20,00	2.000.000.000	38,0	52.631.579				Solo potreros	Alberto Valenzuela	https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/otro-tipo/finca

Oferta ubicada en la vereda El Hato, no tiene construcciones, solo existen potreros, presenta un valor unitario de \$52.631.579/Ha. de terreno.

Investigación Directa

Al no encontrar suficientes ofertas de predios comparables al bien objeto de avalúo, se realizó encuestas a peritos expertos, todos con Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.), conocedores de la zona, para así evaluar objetivamente la realidad del momento, teniendo en cuenta la topografía, el uso actual, las vías de acceso, servicios públicos, la normatividad y los diversos factores positivos y negativos que tiene el inmueble.

ENCUESTAS A PERITOS IDONEOS

No.	NOMBRE	PROFESIÓN	CELULAR	U.F.1.
				Vr. Ha
1	Alcibiades Peña	Lonja Prop. Raíz del Cauca	3117491496	52.000.000
2	Luis H. Ordoñez	Banco Agrario de Colombia	3146311303	54.000.000
3	Javier Peña	Lonja Prop. Raíz del Cauca	3104969760	50.000.000
4	Sidney Aranda	Lonja Prop. Raíz del Cauca	3188644502	52.000.000
5	Julian Hurtado	Particular	3006509048	52.000.000
	PROMEDIO			\$ 52.000.000
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 1.414.214
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN			2,72%
	LIMITE SUPERIOR			\$ 53.414.214
	LIMITE INFERIOR			\$ 50.585.786
	VALOR ADOPTADO			\$ 52.000.000

El Coeficiente de Variación menor a 7.5%, indica que la muestra es aceptable.

Yo, CARLOS ALBERTO RODRÍGUEZ IBARRA, bajo la gravedad de juramento dejo constancia que al momento de la realización del avalúo no existían suficientes ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al bien objeto de estimación, teniendo en cuenta lo anterior se acudió a la realización de encuestas para determinar el valor por Ha.

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca

Construcciones

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERV	DEPREC	VALOR REPOS	VALOR DEPREC	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Pieza en ladrillo	10	100	10,00%	3,0	22,61%	\$ 450.000	\$101.727	\$348.273	\$ 350.000
Pieza en esterilla	20	30	66,67%	3,5	70,14%	\$ 350.000	\$245.487	\$104.514	\$ 105.000
Bodega uno	10	30	33,33%	3,0	36,30%	\$ 150.000	\$54.449	\$95.551	\$ 95.000
Bodega dos	10	30	33,33%	3,0	36,30%	\$ 150.000	\$54.449	\$95.551	\$ 95.000
Baño	20	30	66,67%	3,5	70,14%	\$ 500.000	\$350.695	\$149.305	\$ 150.000
Corral para pollos	3	10	30,00%	3,0	34,07%	\$ 60.000	\$20.442	\$39.558	\$ 40.000

VALORES ADOPTADOS

ITEM	MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO		
U.F.1	HA	\$ 52.000.000
CONSTRUCCIONES		
PIEZA EN LADRILLO	M2	\$ 350.000
PIEZA EN ESTERILLA	M2	\$ 105.000
BODEGA UNO	M2	\$ 95.000
BODEGA DOS	M2	\$ 95.000
BAÑO	M2	\$ 150.000
CORRAL PARA POLLOS	M2	\$ 40.000
CULTIVOS		
CAFÉ 6 AÑOS	Ha.	\$ 5.000.000
CAFÉ 5 MESES	Ha.	\$ 3.000.000
AGUACATE HASS	Árbol	\$ 80.000


Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
 Popayán - Cauca

CUADRO DE AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
U.F.1.	Ha.	12,3623	\$ 52.000.000	\$ 642.839.600
SUBTOTAL TERRENO				\$ 642.839.600
CONSTRUCCIONES				
PIEZA EN LADRILLO	M2	9,00	\$ 350.000	\$ 3.150.000
PIEZA EN ESTERILLA	M2	17,00	\$ 105.000	\$ 1.785.000
BODEGA UNO	M2	4,00	\$ 95.000	\$ 380.000
BODEGA DOS	M2	1,00	\$ 95.000	\$ 95.000
BAÑO	M2	2,00	\$ 150.000	\$ 300.000
CORRAL PARA POLLOS	M2	6,00	\$ 40.000	\$ 240.000
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 5.950.000
CULTIVOS				
CAFÉ 6 AÑOS	Ha.	2,1260	\$ 5.000.000	\$ 10.630.000
CAFÉ 5 MESES	Ha.	1,0000	\$ 3.000.000	\$ 3.000.000
AGUACATE HASS	Árboles	56	\$ 80.000	\$ 4.480.000
SUBTOTAL CULTIVOS				\$ 18.110.000
AVALUO TOTAL DEL INMUEBLE				\$ 666.899.600

\$ 666'899.600,00

SON: SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS MDA. CTE.



CARLOS A RODRIGUEZ IBARRA

Perito Avaluador
 REG. L.P.R.C. 027; R.A.A. No. AVAL-10690492

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca

NOTAS:

- ❖ Declaro que no tengo interés actual, conflicto de interés, inhabilidad o incompatibilidad que me impidan desarrollar con objetividad y moralidad el presente avalúo.
- ❖ **VIGENCIA DEL AVALUÓ:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2.000 y a lo establecido por el Decreto 1420 de 1.998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente Avalúo Comercial tiene una vigencia de un (1) año contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Vía de acceso



Entrada al predio



U.F.1.



U.F.1.



U.F.1.



U.F.1.

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca



U.F.1.



U.F.1.



U.F.1.



U.F.1.



U.F.1.



U.F.1.

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca



U.F.1.



U.F.1.



Cultivo de café 6 años



Cultivo de café 6 años



Cultivo de café 6 años



Cultivo de café 6 años

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca



Cultivo de café 5 meses



Cultivo de café 5 meses



Aguacate Hass



Aguacate Hass



Pasto de corte



Maíz

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca



Lulo



Pieza en ladrillo



Pieza en esterilla



Corredor pieza en esterilla



Bodega uno



Bodega dos

Carlos Alberto Rodríguez I.
Avalúos Urbanos y Rurales
L. de Propiedad Raíz del Cauca
R.A.A. No. AVAL-10690492
Cel. 3128540019 Tel. 8371997
Popayán - Cauca



Baño



Corral para pollos



Corral para ganado



Corral para ganado