



Julián Carrillo Ramírez
Avalúos Urbanos y Rurales

Trujillo, 11 de mayo de 2023

Señor
HERNANDO PULIDO ESPINAL
CC 94.255.335
Ciudad

Respetado señor:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estoy haciendo entrega el avalúo comercial practicado al predio rural, ubicado en la vereda Los Cristales sitio también conocido como el machetazo del Municipio de Trujillo Valle.

El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, por medio de la cual se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

Inquietudes y/o aclaraciones, serán atendidas con el mayor gusto.

Cordialmente,

Julián Carrillo Ramírez
CC 94.257.242
Avaluador. REG. RAA: AVAL-94257242

Rdo: Agosto 8. 2023
Nayibe Sae



dl

TABLA DE CONTENIDO

INTRUDUCCION.

	Pagina
1. INFORMACIÓN BÁSICA	2
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	2
3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	2
4. NORMATIVIDAD VIGENTE	3
5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE	5
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE - CERRAMIENTOS	6
7. DESCRIPCION GENERAL CONSTRUCCIONES	7
8. AREA CONSTRUCCIONES - ASPECTO ECONOMICO	7
9. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALUO	8
10. MEMORIAS DE CALCULO	8-9
11. RESULTADO DEL AVALÚO	10
12. ANEXOS	11



QR

INTRODUCCION:

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado en el Capítulo 1, numeral 1.6 del informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICION DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir los inmuebles con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

El avaluador deja constancia que no tiene interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.

*** MARCO LEGAL.**

Se tuvo en cuenta las normas, procedimientos y criterios expuestos en la Ley 388 de 1997 y la Res. 620 de sep. 23 de 2008 del IGAC.



1. – INFORMACION BASICA

1.1.- CLASE DE AVALÚO: Comercial

1.2.- TIPO DE INMUEBLE: Predio Rural – Finca Agua Linda

1.2.1.- USOS: Agropecuario

1.3. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:
Pecuario

1.4. SOLICITANTE DEL AVALUO: HERNANDO PULIDO ESPINAL

1.5. PROPIETARIO DEL INMUEBLE: PAOLA ANDREA ARANGO MORALES

1.6. NOMBRE DEL INMUEBLE “ Agua Linda”

1.7. DIRECCION DEL INMUEBLE:

1.7.1. PARAJE O VEREDA: Cristales

1.7.2. MUNICIPIO: Trujillo

1.7.3. DEPARTAMENTO: Valle del Cauca

1.8. DELIMITACION DEL SECTOR:

Occidente: Chocó Norte: Mpio Bolívar
Oriente: Mpio Bolívar. Sur: Mpio de Riofrío

1.9 LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El inmueble está localizado al occidente del Municipio de Trujillo.

1.10. VECINDARIO INMEDIATO:

Es un predio que está cerca de la cabecera Municipal de Trujillo, del Corregimiento de Venecia, Andinapolis y del corregimiento de Salónica Municipio de Riofrío.

1.11. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DE LA ZONA:

Del sector: pecuario, agrícola y reserva natural.



af

1.12. INFRAESTRUCTURA VIAL:

Posee carretera de ingreso desde los Municipios de Trujillo, Riofrío y Bolívar.

1.13. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:

Energía No

Acueducto: No

1.14. TRANSPORTE PÚBLICO:

Transporte intermunicipal bus escalera con buen servicio y Willyes.

1.15. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Estrato 1.

1.16. FECHA DE LA VISITA:

09/05/2023

1.17. FECHA DEL INFORME:

11/05/2023

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

Certificado de tradición

Copia de la Escritura Pública

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

PAOLA ANDREA ARANGO MORALES CC 31.711.169

3.2. TITULOS DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura No. 2 del 22/01/2009 Notaría Única de Trujillo

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA – NUMERO CATASTRAL

Matrícula Inmobiliaria

Número Catastral

380-31956

76182802000000000006070055000000000



ds

4. NORMATIVIDAD VIGENTE

El predio donde está ubicado el inmueble corresponde al Acuerdo No. 015 de 2.001, Esquema ordenamiento Territorial vigente para el municipio de Trujillo - Valle, por medio del cual se adopta el esquema de Ordenamiento Territorial como instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal y los procesos de planificación.

LAS POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL.

A continuación, se presentan apartes tomados del EOT referentes a la zona rural, su definición y componentes:

ARTÍCULO 4- OBJETO. El ordenamiento del territorio del municipio de Trujillo tiene por objeto complementar la planeación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio, propiciar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, teniendo en consideración las relaciones intermunicipales y regionales, las condiciones de diversidad étnica y cultural, así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos y humanos para el logro de una mejor calidad de vida, al igual que definir las políticas de desarrollo urbano y rural y adoptar las reglamentaciones urbanísticas orientadas a ordenar el cambio y el crecimiento físico del municipio y de su espacio público.

ARTICULO 9-COMPONENTES. El Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Trujillo contempla tres componentes: **GENERAL, URBANO Y RURAL**, los cuales están constituidos en la forma señalada en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 114- DELIMITACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES. Dentro del área rural del municipio se delimitan las siguientes áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales, las cuales se desarrollan dentro del documento técnico soporte y se localiza en el Mapa Panorama de Amenazas (Preliminar).

ARTICULO 115: Se consideran áreas expuestas a amenazas por inundaciones y avenidas torrenciales, aquellas ubicadas especialmente en las márgenes de los ríos Culebras, Cuancua, Cáceres, Salónica, Cauca, Medio Pañuelo y Alto Cristales. La administración municipal realizará los estudios tendientes a definir las zonas de amenazas, vulnerabilidad y riesgo en un plazo máximo de un año contado a partir de la aprobación del siguiente Acuerdo.



Textos extraídos y disponibles en el EOT del municipio de Trujillo - Valle.

USO RECOMENDADO DEL SUELO RURAL - EOT – TRUJILLO - VALLE

Sobre el uso del suelo y su normativa de acuerdo con el EOT se encuentra:

ARTÍCULO 141- ÁREAS RURALES. Son aquéllas cuyo desarrollo debe definirse en usos agrícolas y en usos complementarios y compatibles con los agrícolas, con arreglo a los usos que se adopten para los diferentes sectores de las áreas rurales.

Para los efectos del presente Acuerdo los usos pecuarios, la zootecnia y zocriaderos en general, los usos forestales y la agroindustria se consideran usos agrícolas.

La definición del desarrollo en los usos de que tratan los incisos anteriores supone obras de infraestructura, seguridad, prevención de accidentes y desastres, saneamiento y servicios públicos apropiados para el desenvolvimiento de los usos agrícolas y los demás que sean viables con arreglo al Esquema de desarrollo del respectivo sector.

ARTÍCULO 142- SUELOS DESTINADOS A USOS AGRÍCOLAS. Salvo que exista disposición especial en contrario, o acto administrativo de carácter particular y concreto que conlleve la utilización de los suelos en usos urbanos, u otros usos no agrícolas del suelo, se entiende que están destinados a los usos agrícolas todos los terrenos situados en las áreas rurales de municipio, teniendo en cuenta las zonificaciones usos y manejos propuestos en el Mapa Zonificación y Categorías de Usos para Reglamentación del Suelo.



SUBCAPÍTULO V
NORMAS URBANÍSTICAS ZONA NATURAL AGRÍCOLA Z.N.A.

ARTÍCULO 221 - CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO. Los terrenos que conforman la zona natural agrícola corresponden a las áreas no urbanizables sin problemas geológicos aparentes, donde se prevé conservar el uso agrícola actual.

Sin embargo se podrán autorizar construcciones puntuales correspondiendo a actividades afines a la producción agropecuaria, siempre y cuando las condiciones del terreno lo permitan.

ARTÍCULO 222 - USOS PERMITIDOS. Los tipos de usos del suelo autorizados son:

- ~ Uso industrial: grupo 3. Se autorizarán los equipamientos urbanos que no se pueden ubicar en el área urbanizada como matadero, plaza de ferias, relleno sanitario, etc.
- ~ Uso comercial: grupo 2. Se autorizarán los establecimientos destinados al acopio y comercialización de los productos agropecuarios.
- ~ Uso fabril e industrial: grupos 2 y 4. Se autorizarán los establecimientos industriales no contaminantes destinados al procesamiento de productos agropecuarios. Así mismo se autorizará la industria extractiva bajo la reserva de la licencia ambiental correspondiente.
- ~ Uso residencial: unifamiliar puntual. Se autorizarán las edificaciones de uso residencial a condición que sea destinada a las personas cuya presencia permanente es necesaria para asegurar la vigilancia de los establecimientos o instalaciones existentes o autorizados, así como los propietarios y empleados de los predios dedicados a la actividad agropecuaria.



28

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA FINCA

Se trata de un terreno de topografía inclinada, a 1.480 m.s.n.m. (promedio), por un costado pasa el río cristales con buena presencia de agua, suelo franco- arcilloso, con buena profundidad efectiva, buena aireación interna y externa, apta para todos los cultivos de ese clima, cuenta con pastos estrella y común en mal estado, dividido en cerca eléctrica con postes de guadua en regular estado, con carretera en buen estado hasta la entrada del predio, el resto de la finca está en rastrojo y guadua.

No cuenta con vivienda.

5.1. CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

5.1.1. RELIEVE:

Topografía inclinada

5.1.2. FORMA GEOMÉTRICA:

Irregular

5.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

COORDENADAS ACCESO AL PREDIO.

N4° 11' 14.01 W 76° 23' 3.72"

NORTE: Linda con el Río Cristales

SUR: Linda con Predio de N Vásquez

ORIENTE: Linda con el Predio el Encanto o Buenavista

OCCIDENTE: Linda con Predio de Heli Rodríguez

5.1.4. CABIDA SUPERFICIARIA (Ha):

<u>MATRICULA</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>AREA</u> <u>Ha</u>	<u>AREA</u> <u>IGAC</u>
384-31956	Agua Linda	5.44	5.44

Fuente: datos tomados del Certificado de Tradición - Igac.



99

5.2. CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO FUENTE IGAC:

Es un predio que está ubicado en las estribaciones de la cordillera central, presenta clima medio húmedo, suelos profundos etc. terrenos aptos para diferentes cultivos de la región

4.187225 -76.384366666666668

UCS	MQA
UCS_F	MQAf2
PAISAJE	Montaña fluvio gravitacional
CLIMA	Medio húmedo
TIPO_RELIE	Filas y vigas
FORMA_TERR	N/A
LITOLOGÍA	Depósitos superficiales clásticos piroclásticos no consolidados (ceniza volcánica) y/o rocas ígneas volcánicas máficas, afaníticas y porfíricas (diabasa)
CARACTERI	Profundos, texturas moderadamente finas, bien drenados, moderada a fuertemente ácidos, fertilidad moderada; profundos a moderadamente profundos, texturas medias a moderadamente finas, bien drenados, muy fuerte a fuertemente ácidos, alta saturación d
COMPONENTE	Asociación: Typic Dystrudepts; Typic Hapludands
PERFIL	C-86; D-11
PORCENTAJE	45, 45
ÁREA_ha	7642.66
Shape_Leng	122996
Shape_Area	7.64266e+07

5.2.1. CONDICIONES AGRONOMICAS FUENTE IGAC:

Clase VII

UCS_CP	Vilp-14
CLASE	VII
SUBCLASE	p
GRUPO_MANE	14
UCS	PQAf, PQAf1, PQAf2, PQBf2, PQIf2, MQAf1, MQAf2, MQBf1, MQBf2, MQCf1, MQCf2, MQDf1, MQDf2, MQEf2, MQFf1, MQFf2, MQGf1, MQKf2, MQMf2
PRINCIPALE	Pendientes 50-75%, erosión moderada, en algunos suelos alta saturación de aluminio, profundidad efectiva superficial y muy superficial, afloramientos rocosos y fuertes vientos
USOS_RECOM	Bosques protectores-productores, proyectos de sistemas agroforestales, asociación de cultivos (café, frutales), pastos y forestales
PRACTICAS_	Recuperación y estabilización de áreas erosionadas con obras biomecánicas, reforestación con especies de buen comportamiento en la región, establecimiento de barreras vivas, conservación de la vegetación natural, aplicación de fertilizantes y en
AREA	15433.7
SHAPE_Leng	178207
SHAPE_Area	1.54337e+08

4.187225 -76.384366666666668



5.2.2. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS:

ALTITUD PROMEDIO:	1.480 m.s.n.m.
TEMPERATURA:	20°C
PISO TÉRMICO:	Semi seco
PRECIPITACIÓN:	1600 mm/año

MESES DE VERANO:

Enero, febrero y marzo.

INVIERNO

Julio-agosto

abril-junio, septiembre-noviembre

5.2.3. CONDICIONES HIDROLOGICAS:

5.2.3.1. RECURSOS HIDRICOS:

El sector cuenta posee varias quebradas, nacimientos de agua y el río Cristales, el cual se debe hervir para el consumo.

6. CERRAMIENTOS:

Cerco fijos en alambre liso con dos cuerdas en cerca eléctrica no está en funcionamiento para división de potreros con postes de guadua en regular estado.

6.1 SERVICIOS PUBLICOS:

Energía: No

Alcantarillado: No posee.

6.2. SISTEMA DE RIEGO Y DRENAJE:

No.

6.3. DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO:

Partiendo de Trujillo a Venecia por carretera asfaltada (14 Km) en regular estado, luego por la vía Andinapoles por carretera en placa - huella en cemento hasta el sitio conocido como el machetazo se llega a la fonda y se gira a la izquierda bajando al próximo desvío se gira a mano derecha, se pasa el puente y se gira a mano izquierda y 80 metros adelante se llega al predio ubicado al lado y lado de la vía.

6.3.1. VÍAS INTERNAS:

La vía de la vereda la atraviesa en unos 100 metros.

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

No tiene.

7.1.1. CALIDAD DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

No aplica.



107

7.1.2. DEPENDENCIAS:

Construcción	Area m2
Cercos	300 metros lineales

8. ASPECTO ECONOMICO

Predio destinado a la pastura en rastrojo sin ganado. En la región predominan en la parte agrícola invernaderos con cultivos de tomate y pimentón, cultivo de café asociado con plátano y banano.

8.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

El sector tiene una aceptable demanda de tierras para uso agropecuario.

8.2. SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA:

En el sector no se han presentado problemas de orden público.

8.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

La demanda de tierras para diferentes actividades o propósitos, la incrementación del turismo, las perspectivas de valorización son altas.

ASPECTOS POSITIVOS DEL SECTOR: Dentro de los aspectos positivos del sector se deben destacar la calidad de suelos, abundancia de recursos hídricos, buenas vías de acceso.

ASPECTOS NEGATIVOS: Dentro de los aspectos negativos se puede considerar la falta de pavimento de las vías de penetración.

8.4. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO

Dentro de los aspectos más relevantes se deben resaltar:

- ° La actividad actual del inmueble
- La localización del predio y la cercanía a la zona urbana de Buga y Tuluá.
- Vecindario
- La rentabilidad que podría generar en un futuro próximo
- La demanda del tipo de predios en la zona.



9. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO

Los métodos utilizados para determinar la valoración del predio que se tuvieron en cuenta:

9.1. Artículo 1°.- Método Comparativo o de Mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, así como también información de avaluadores conocedores de la región y/o Lonjas

9.2. Método del Costo de Reposición: – este método se tiene en cuenta para la valoración de las construcciones de acuerdo a la estructura, materiales y tipo de acabados., aplicándoles un ajuste de depreciación de acuerdo a la metodología de Fitto y Corvini.

9.2.1 Ofertas

Oferta 1

Predio de 22 plazas sembradas en café, plátano y pasto estrella, ubicada en la vereda los Cristales corregimiento de Venecia Municipio de Trujillo.

<https://acortar.link/IGN3Au>

420.000.000 COP

Precio convertido: S/ 339,678PEN
Dividendo estimado: S/ 2,375PEN

☐ Sin información

Publicado el 11-05-2023

Código de propiedad:
11409386

6 

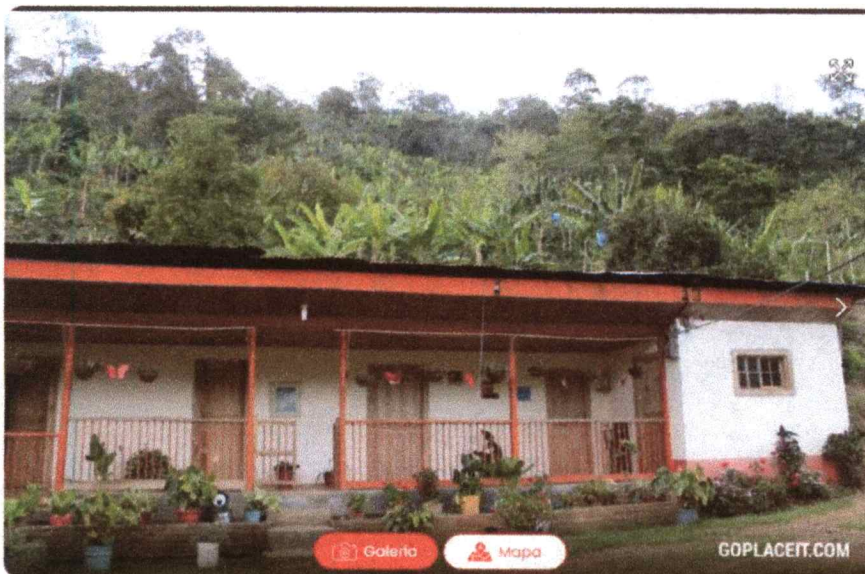
Hab.

2 

Baños

 140800 útiles

[Ver en el mapa](#) >



 Inversiones
Ducor

[Ver más propiedades](#)

[Contáctame](#)

[Ver teléfono](#)

[Escribir mensaje](#)

[Galería](#)

[Mapa](#)

GOPLACEIT.COM



Julián Carillo Ramírez

Avalúos Urbanos y Rurales

103

Oferta 2

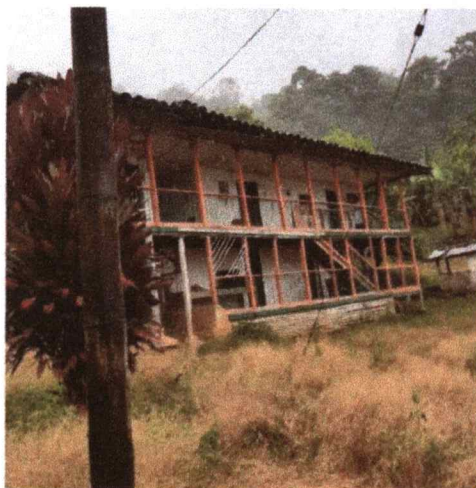
Predio de 10 plazas sembradas en café, plátano, yuca etc. ubicada en la vereda los Cristales corregimiento de Venecia Municipio de Trujillo.

<https://acortar.link/8HAhmM>

Mitula

Casas

< Volver



Solicita más información

Inversiones Ducor

Contactar

1/6

VENTA FINCA VEREDA LOS CRISTALES, \$ 220.000.000
TRUJILLO, VALLE DEL CAUCA

Oferta 3

Predio de 26 plazas sembradas en café, plátano, yuca y potreros etc. ubicada en la vereda la Diamantina corregimiento de Venecia Municipio de Trujillo.

<https://acortar.link/xYoyhB>



venta

finca trujillo

Busca

Publicidad

SE VENDE FINCA EN TRUJILLO



Características:

Publicidad

\$ 390.000.000



Contacto

elacerto.com.co

Anuncios similares



Se vende Finca Ganadera
De 240 Cuadras En Trujillo
\$ 1.400.000.000

Finca en venta en Tulua

\$ 1.200.000.000

Contacto elacerto.com.co



704-

9.3. MEMORIAS DE CÁLCULO Método Comparativo.

HOMOGENIZACIÓN OFERTAS												
Ubicación	Mpio	Fuente	Valor Predio	AreaHa.	Valor Construcciones	Valor Cultivos	Descuento Construcciones +Cultivos	Valor Tierra	Valor homogenizado	Factor Negociación	Valor descuento negocia.	Valor final
Oferta 1	Trujillo	https://acortar.link/IGN3Au	420.000.000	14,08	60.000.000	80.000.000	140.000.000	280.000.000	19.886.364	10%	1.988.636	17.897.727
Oferta 2	Trujillo	https://acortar.link/SHAhmM	220.000.000	6,4	45.000.000	60.000.000	105.000.000	115.000.000	17.968.750	10%	1.796.875	16.171.875
Oferta 3	Trujillo	https://acortar.link/xYoyhB	390.000.000	16,64	50.000.000	55.000.000	105.000.000	285.000.000	17.127.404	5%	856.370	16.271.034
MEDIA ARITMETICA												16.780.212
DESVIACION ESTANDAR												969.066
COEFICIENTE DE VARIACION												5,78

Teniendo en cuenta el estudio de mercado anterior y después de comparar el predio con los ofertados en cuanto a topografía, área y ubicación, estado actual del inmueble, su rentabilidad, además encuestas con evaluadores conocedores de la región, se determinó un justiprecio de \$17.269.395 /Ha.

El evaluador deja constancia que no tiene interés actual o contemplado en el Inmueble avaluado.

Método del Costo de Reposición – Para las construcciones

DESCRIPCION METODOLOGIA UTILIZADA.

Para las construcciones se utilizó el Método de Reposición, es el que busca establecer el valor del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto del avalúo y restarle la depreciación acumulada. Se tiene en cuenta valores de construcción del IGAC. No aplica



105

MEMORIA DEL CÁLCULO:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI.

ITEM	EDAD/ AÑOS	VID A UTIL	EDAD EN %DE VIDA	ESTA DO DE CONS ERVA/	DEPRE/ CIACION %	VALOR REPOSI// NUEVO	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
VALOR ADOPTADO								Casa	
POR M2.									

Nota: Las construcciones rurales tienen un menor valor a las construcciones urbanas, razón que éstas no tienen la misma demanda, debido a su aislamiento y carecen del beneficio que ofrecen todas las obras de urbanismo de la ciudad.

No aplica el predio objeto del avalúo no tiene vivienda.

10. AVALUO COMERCIAL

CUADRO DE VALORES CON MERCADO NORMAL

DESCRIPCION	UNIDAD	AREA	VR. UNIDAD	VALOR TOTAL
TERRENO clase IV	Ha	5.44	16.780.212	\$ 91.284.353
VALOR AVALUO				\$ 91.284.353

SON: NOVENTA Y UN MILLON DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE.

JULIAN CARRILLO RAMIREZ
CC 94.257.242
REG. RAA: AVAL-94257242



11. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Dentro de las consideraciones para determinar el valor del predio se tuvieron en cuenta las siguientes:

- La ubicación del inmueble.
- Los posibles usos del terreno
- La topografía y cultivos
- La distancia a la cabecera municipal
- La disponibilidad de servicios públicos.
- Rentabilidad

12. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

- 1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- 2.- Certifico que el evaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones
- 3.- Certifico que el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro
- 4.- Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole
- 5.- Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades
- 6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad
- 7.- Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico
- 8.- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir
- 9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta



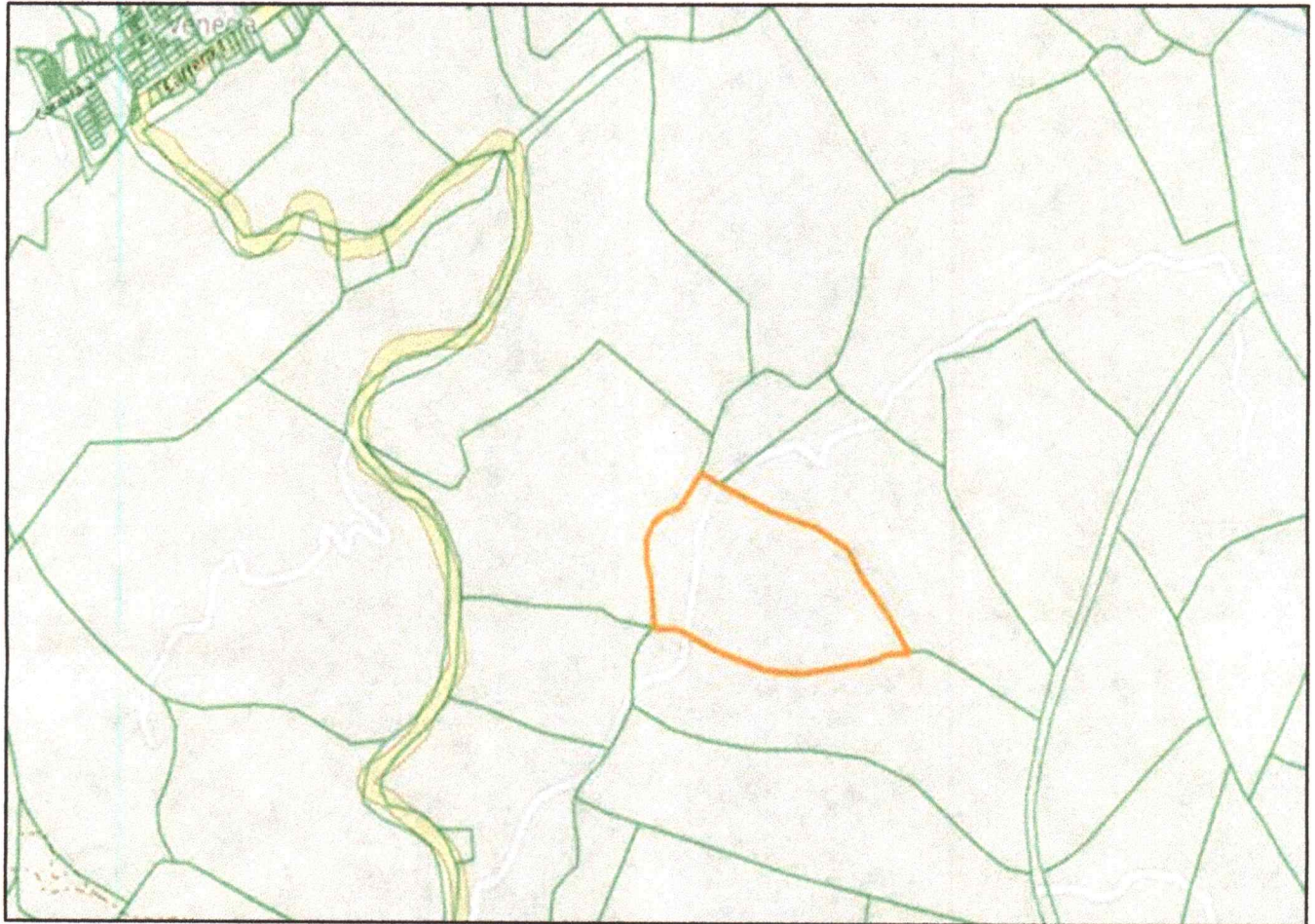
Julián Carillo Ramírez
Avalúos Urbanos y Rurales

- 10.- Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo
- 11.- Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico
- 12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando
- 13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario
- 14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.
- 15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.


JULIAN CARRILLO RAMIREZ
CC 94.257.242
REG. RAA: AVAL-94257242

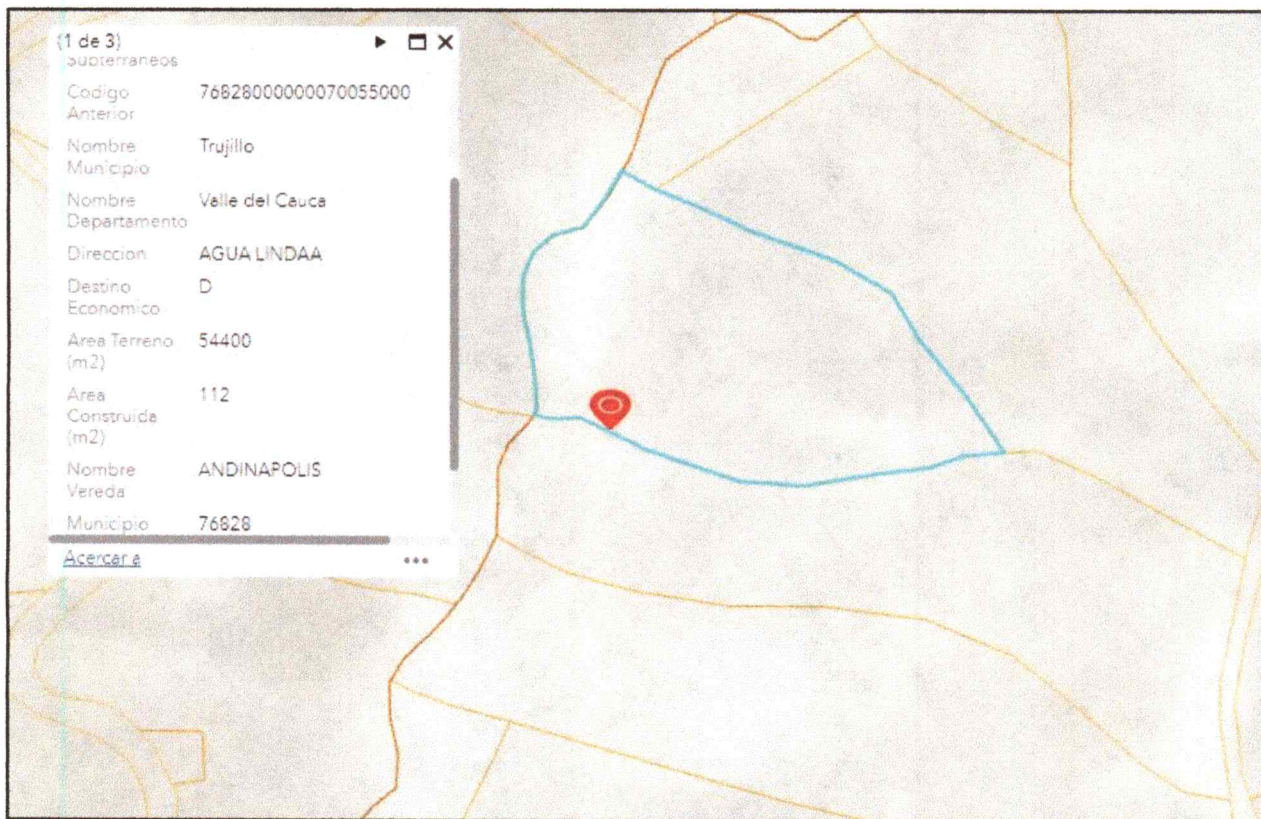


GEOPORTAL IGAC UBICACIÓN CATASTRAL





GEOPORTAL IGAC UBICACIÓN POR COORDENADAS





110

REGISTRO FOTOGRAFICO
FINCA "AGUA LINDA"



Acceso al predio



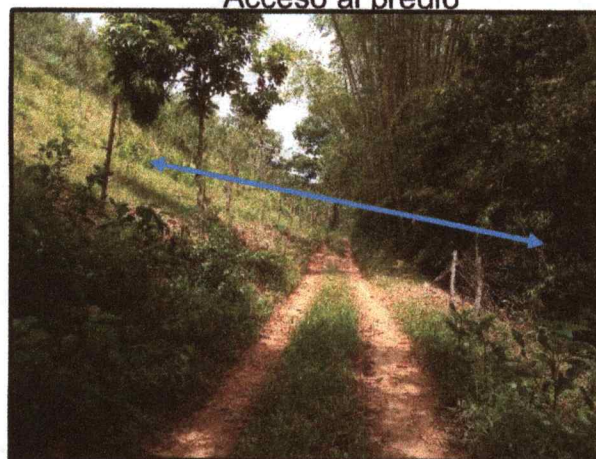
09/05/2023



Acceso al predio



09/05/2023



Predio no tiene Vivienda

21/03/2023



171

REGISTRO FOTOGRAFICO
FINCA "AGUA LINDA"



Guadual



Potrero

09/05/2023

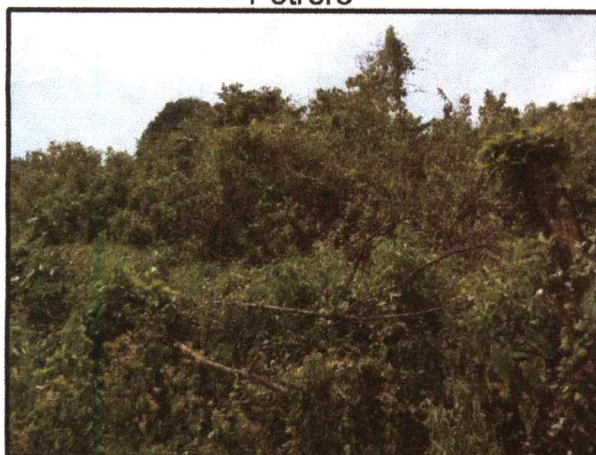


Potrero



Rastrojo

09/05/2023



Rastrojo



Vista General

09/05/2023

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TRUJILLO,
VALLE DEL CAUCA
J01pmtrujillo@cendoj.ramajudicial.gov.co

AUTO DE SUSTANCIACION CIVIL N° 249
EJECUTIVO EFECTIVIDAD GARANTIA REAL
RADICACION 2022-00142-00

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
Trujillo valle, Septiembre quince (15) del dos mil
veintitrés (2023)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 numeral 2 del Código General del Proceso, del dictamen pericial realizado al inmueble de matrícula inmobiliaria No. 384-31956, aportado por el apoderado de la parte demandante en este asunto, el cual fue elaborado por el señor JULIAN CARRILLO RAMIREZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.257.242, AVALUADOR. REG. RAA, AVAL -94257242, el cual se encuentra glosado a los folios del 90 al 111 del cuaderno Unico, se le corre traslado a las partes por el término de diez (10) días, para que los interesados presenten sus observaciones.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

La Juez


CLARA ROSA CORTES MONSALVE

	Juzgado Promiscuo Municipal Trujillo, Valle del Cauca
ESTADO ELECTRONICO No. 95	
Hoy, septiembre 25 de 2023 se notifica a las partes Auto 249 de septiembre 15 de 2023.	
Fdo. NAYIBE MARQUEZ SANTA. Secretaria	

Ejecutoria: Septiembre 26, 27 y 28 de 2023