

Outlook

Buscar

Llamada de Teams

Juzgado 01 Promi...

Inicio Vista

Correo nuevo

Leído / No leído

Favoritos

- Archivo
- Elementos enviados
- borrador
- Elementos eliminados 3
- Borradores 1
- Agregar favorito

Carpetas

- Bandeja de entrada
- Borradores 1
- Elementos enviados
- Postpuesto
- Elementos eliminados 3
- Correo no deseado 25
- Archive
- Notas
- ACCIONES DE TUTELA
- ALMACEN PEDIDOS 20...
- Archivo
- ASUNTOS JUSTICIA SIG...
- BOLETIN NOVEDAD LE...
- borrador
- CAPACITACIONES
- COMUNICACIONES EX...
- CONSTANCIAS DE RBO...
- Conversation History
- CORRESPONDENCIA (R...
- DEFENSORIA PUBLICA
- DEPOSITOS JUDICIALES
- Fuentes RSS
- INFORMES MENSUALE...
- NOTIFICACIONES
- PENAL
- PERSONERIA
- PRESENTACION DE CO...
- SALA ADTIVA
- SALA DISCIPLINARIA
- Crear carpeta nueva

Archivo local: Juzgado 01 Pr...

Grupos

- Listaclid 1607
- J Promiscuo 1716
- JuzgadNac 73
- Sentenc_AC_G3 3
- Nuevo grupo
- Descubrimiento de grup...

APORTAR AVALÚO COMERCIAL PROCESO HIPOTECARIO EN CONTRA JESUS ENRIQUE JIMENEZ BETANCUR CORREGIDO

J Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Caldas - Marmato
Para: claudiaj0707
Se confirma recibido.
...

Responder Reenviar

CLAUDIA GARCIA <claudiaj0707@hotmail.com>
Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Caldas - Marmato

AVALUO VDA EL ASERRADERO M... 1 MB

APORTAR AVALÚO COMERCIAL P... 353 KB

2 archivos adjuntos (2 MB) Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura Descargar todo

Adjunto memorial y avalúo.
...

CLAUDIA GARCIA <claudiaj0707@hotmail.com>
Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Caldas - Marmato

AVALUO VDA EL ASERRADERO M... 1 MB

Manizales, 06 de octubre de 202

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
Marmato, Caldas

Ref. Ejecutivo Hipotecario
DEMANDANTE: LUIS EDUARDO MARIN Y OTRA
DEMANDADO: JESUS ENRIQUE BETANCUR
Rad. 00142-2019

CLAUDIA JANETH GARCIA PAVA, mayor y vecina de esta ciudad, abogada en ejercicio con T.P No 251.212 del C.S de la J; identificada con C.C No 30.235.489 de Manizales, me permito aportar memorial por medio del cual aporato avalúo comercial del bien inmueble con folio de matricula No. 115-10121 debidamente corregido.

Solicito regalarme por este medio el acuse de recibido.

CLAUDIA JANETH GARCIA PAVA
ABOGADA

Manizales, 06 de octubre de 2022

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
Marmato, Caldas
E.S.D

PROCESO: Ejecutivo Hipotecario
DEMANDANTE: LUIS EDUARDO MARÍN Y OTRA.
DEMANDADO: JESUS ENRIQUE JIMENEZ BETANCUR
Rad. 00142-2019

De acuerdo a lo ordenado por el Juzgado mediante auto de fecha 14 de septiembre de 2022, me permito presentar el Avalúo Comercial debidamente corregido respecto de la cuota parte (66%) del inmueble inscrito al Folio de Matrícula Inmobiliaria Número **115-20121** que se encuentra debidamente embargado y secuestrado, dentro del proceso de la referencia.

AVALUO CUOTA PARTE (66%) DEL INMUEBLE (\$77.082.840,00) SETENTA Y SIETE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE.

Lo anterior teniendo en cuenta que el inmueble no cuenta con avalúo catastral.

Por consiguiente, respetuosamente solicito se sirva ordenar sea tenido en cuenta para el remate el Avalúo Comercial aportado.

Señor Juez,



CLAUDIA JANETH GARCIA PAVA
T.P. No 251.212 del C.S.de la J.
C.C. No 30.235.489 de Mzles



INFORME DE AVALÚO DE PREDIOS RURALES

1. INFORMACIÓN BÁSICA

NOMBRE OFICINA : MANIZALES		REGIONAL: CALDAS	
NOMBRE CLIENTE: CLAUDIA MILENA LÓPEZ RINCÓN		NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: 30.326.931	
NOMBRE DEL PREDIO: LOTE NÚMERO UNO (01)		ESCRITURA No: 3.737	
FECHA DE LA ESCRITURA: 15/05/2.015	NOTARIA No: SEGUNDA	CIRCULO DE LA NOTARIA: MANIZALES CALDAS	
REGISTRO CATASTRAL NRO: 17442-0002-00000-0040-0680-0000-0000	NRO. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 115-20121		
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: USO AGROPECUARIO	TIPO DE INMUEBLE: FINCA	ESTRATO SOCIOECONOMICO: RURAL	
VEREDA: EL ASERRADERO	MUNICIPIO: MARMATO	DEPARTAMENTO: CALDAS	
NOMBRE(S) DE LOS PROPIETARIOS: JESÚS ENRIQUE JIMÉNEZ BETANCUR		NUMEROS DE IDENTIFICACIONES: 3.435.852	
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO SECTOR BOQUERÓN.		TELEFONO DEL CLIENTE: 321-7681527	
FECHA VISITA: 23 JULIO 2.021		FECHA INFORME: 29 JULIO 2.021	

2. INFORMACIÓN DEL SECTOR

2.1 DESARROLLO ECONÓMICO:

LOS PRINCIPALES RECURSOS DEL MUNICIPIO SON EL ORO Y LA PLATA, SUS ACTIVIDADES ECONÓMICAS PRINCIPALES SON LA MINERÍA Y EL CAFÉ, COMPLEMENTADA CON LA JOYERÍA INCIPIENTE. EL POTENCIAL AURÍFERO DE MARMATO ESTÁ EN SEGUNDO LUGAR EN EL PAÍS, LUEGO DE SEGOVIA -ANTIOQUIA. LA EXPLOTACIÓN MINERA DEL CERRO DEL BURRO O MARMATO, ESTÁ SUBDIVIDIDA EN ZONA ALTA Y ZONA BAJA. ACTUALMENTE SE PRESENTAN EN MARMATO CUATRO CLASES DE MINERÍA: • PEQUEÑA MINERÍA. • MINERÍA ARTESANAL Y • MINERÍA DE SUBSISTENCIA. • EL BAREQUEO.

EL SECTOR AGRÍCOLA Y PECUARIO DEL MUNICIPIO DE MARMATO A DIFERENCIA DE OTROS MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO OCUPA UN SEGUNDO LUGAR DE IMPORTANCIA EN SU ECONOMÍA, DESPUÉS DE LAS ACTIVIDADES MINERAS. QUE SON LA PRINCIPAL FUENTE DE INGRESOS PARA LOS HABITANTES. ASÍ, MISMO, LA MINERÍA ES LA PRINCIPAL CAUSA DEL FUERTE DETERIORO AMBIENTAL QUE SE OBSERVA EN EL MUNICIPIO COMO LO ES LA DESTRUCCIÓN DE LA VEGETACIÓN PROTECTORA DE LAS MICRO-CUENCAS Y ZONAS BOSCOSAS, LA CONTAMINACIÓN DE LAS FUENTES HÍDRICAS, A LOS PROCESOS EROSIVOS DEL SUELO Y LA PERDIDA DE LA FLORA Y FAUNA.

LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA DEL MUNICIPIO ES MODESTA, Y SE REFLEJA EN EL BAJO AUTOABASTECIMIENTO DE LA MAYORÍA DE ESTOS PRODUCTOS. EL ÁREA TOTAL EN CULTIVOS ES DE 2.498 HECTÁREAS, (EXCEPTUANDO LA ÁREAS EN PASTOS), LAS CUALES CORRESPONDEN A MINIFUNDIOS ENTRE 1 Y 5 HECTÁREAS Y COMPRENDE 1.400 PREDIOS. LOS PRINCIPALES PRODUCTOS SON EL CAFÉ TECNIFICADO, CON UNAS 1.072.50 HECTÁREAS, EL CUAL CONSTITUYE ALREDEDOR DEL 87,9% DEL VALOR DE LA PRODUCCIÓN BRUTA, COMBINADO CON EL PLÁTANO A MANERA DE SOMBRÍO QUE CONTRIBUYE CON EL 3,9%, Y PRESENTA UNA OCUPACIÓN DE 548 HECTÁREAS, EL MAÍZ OCUPA UNAS 60 HECTÁREASAS, LA CAÑA PANELERA TRADICIONAL CUYO PORCENTAJE SE SITÚA EN EL 1,26% Y COMPRENDE 94 HECTÁREAS, TOMATE CHONTO CON UN 0, 2% Y EN MENOR ESCALA: FRÍJOL (0.17%), LA YUCA(0,08%), MAÍZ TECNIFICADO (0,06%), Y MAÍZ TRADICIONAL (0,04%). A PESAR DE QUE EL MUNICIPIO CUENTA CON TRES PISOS TÉRMICOS, LA DIVERSIDAD EN LA PRODUCCIÓN ES INCIPIENTE, EL PISO CÁLIDO ESTA DEDICADO A LA EXPLOTACIÓN GANADERA, EL TEMPLADO A LA PRODUCCIÓN DE CAFÉ, PLÁTANO, BANANO Y CAÑA PRINCIPALMENTE, TAMBIÉN ES LA ZONA DONDE SE CONCENTRA LA EXPLOTACIÓN MINERA.

EL CULTIVO DE FRUTALES NO LOGRA SER REPRESENTATIVO EN ESTA ACTIVIDAD.

EL CORREGIMIENTO DE SAN JUAN TIENE UNA ESCASA ACTIVIDAD MINERA Y SE PRESENTA COMO CENTRO DE ACOPIO DE LA ALGUNOS PRODUCTOS AGRÍCOLAS COSECHADOS CERCA DE LA VEREDA YA MENCIONADA, LAS CUALES SON FINCAS DEDICADAS A LA PRODUCCION DE CAFÉ TECNIFICADO Y COMO SEGUNDO RENGLON EL PLÁTANO.- LA GANADERÍA COMO ACTIVIDAD PRODUCTIVA SE ENCUENTRA EN GRAN PROPORCIÓN EN LAS ZONAS BAJAS DE LA VEREDA, EN LOS PISOS TÉRMICOS MEDIOS.- LOS PRODUCTORES DE LA ZONA RECIBEN ASISTENCIA TÉCNICA POR PARTE DE LAS ENTIDADES COMO OFICINA AGROPECUARIA DEL MUNICIPIO (UMATA) Y COMITÉ DE CAFETEROS, EN LA ZONA SE ENCUENTRAN ÁREAS DE PROTECCIÓN DE BOSQUES NATURALES.

2.2 NIVEL SOCIOECONÓMICO:

EL NIVEL SOCIOECONÓMICO EN EL SECTOR ES DE PEQUEÑOS PRODUCTORES, CON ESTRATIFICACIÓN ENTRE MEDIA BAJA Y BAJA.- DEDICADOS EN SU MAYORÍA A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA EN SUS PROPIAS PARCELAS Y PERIÓDICAMENTE ATIENDEN JORNALES EN FINCAS VECINAS DE MAYOR PRODUCTIVIDAD. LA COMUNIDAD DEL CORREGIMIENTO DE SAN JUAN HACE PARTE DE LA PARCIALIDAD INDÍGENA DE CARTAMA.- EN LA COMUNIDAD DE BOQUERÓN HABITAN 26 FAMILIAS INDÍGENAS (CORPOCALDAS AÑO 2.010).

2.3 COMERCIALIZACIÓN:

BAJO POTENCIAL DE COMERCIALIZACIÓN, YA QUE SON TIERRAS DE PEQUEÑO TAMAÑO LAS CUALES NO SE ENCUENTRAN EXPLOTADAS ADECUADAMENTE.- POR SU CERCANÍA A LA CABECERA MUNICIPAL DE SUPÍA, SUS PRECIOS SE COMPARAN CON LAS TIERRAS DE ÉSTE ENTORNO.- LA VENTA DE LAS COSECHAS ESTA ASEGURADA EN UN ALTO PORCENTAJE, DEBIDO A QUE BUENA PARTE DE LA PRODUCCIÓN DE CAFÉ Y OTRAS ESPECIES, SE COMERCIALIZAN EN SUPÍA.- EL PREDIO CUENTA CON EXCELENTES CONDICIONES FÍSICO QUÍMICAS PARA LA SIEMBRA DE CAFÉ Y VARIEDAD DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS.- EL MERCADO DE LOS INMUEBLES EN LA ZONA ES LENTO PERO CON LA LLEGADA DE NUEVOS INVERSIONISTAS, PODRÍA TENER MÁS DINÁMICA A FUTURO.

2.4 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:

(Como llegar al predio) DESDE EL MUNICIPIO MARMATO (SECTOR EL LLANO) POR LA VÍA QUE CONDUCE AL CORREGIMIENTO DE SAN JUAN, 9,2 KILÓMETROS HASTA EL SECTOR DE BOQUERÓN, Y DE ALLÍ 500 METROS HASTA EL PREDIO LA CUCHILLA.- DESDE EL MUNICIPIO DE SUPÍA, HACÍA EL CORREGIMIENTO DE SAN JUAN, 9 KILÓMETROS HASTA EL SECTOR DE BOQUERÓN, Y DE ALLÍ 500 METROS HASTA EL PREDIO LA CUCHILLA.- CARRETEABLE HASTA EL INMUEBLE OBJETO DEL AVALÚO.- ESTAS VÍAS SE ENCUENTRAN EN BUENAS CONDICIONES DE TRANSITABILIDAD.

2.5 SERVICIOS COMUNALES:

EL SECTOR O SEA EL CORREGIMIENTO SAN JUAN, CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS COMUNALES TALES COMO IGLESIA, CEMENTERIO, ESCUELA NUEVA JOSÉ ANTONIO GALÁN, COLEGIO DE BACHILLERATO (I.E. GENERAL RAMÓN MARÍN), PUESTO DE SALUD, PARQUE RECREATIVO Y PARQUE INFANTIL, ESTACIÓN DE POLICÍA Y ESCENARIOS DEPORTIVOS. OTROS SERVICIOS ADICIONALES SE ENCUENTRAN EN LA CABECERA MUNICIPAL DE MARMATO.

2.6 SERVICIOS PÚBLICOS:

LA VEREDA CUENTA CON ENERGÍA ELÉCTRICA, ACUEDUCTO COMUNAL, TRANSPORTE EN CAMPEROS DE SERVICIO PÚBLICO QUE CONDUCEN A MARMATO Y A SUPÍA CALDAS.

2.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

POR SU UBICACIÓN, TIPO DE SUELO, EXPLOTACIÓN ACTUAL Y ACTUALIDAD AGRÍCOLA, EL SECTOR PRESENTA BAJAS PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN EN EL CORTO PLAZO.- LE FAVORECE SU CERCANÍA AL CENTRO DE ACOPIO, DISPONIBILIDAD DE AGUA Y VÍAS DE ACCESO.

2.9 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:

CENTRO POBLADO SAN JUAN DE MARMATO. UBICADO EN EL SECTOR SUROCCIDENTAL DEL MUNICIPIO, CONFORMADO POR LA PORCIÓN DE TERRITORIO DE 7,12 HAS QUE CONSTITUYÓ LA CABECERA MUNICIPAL DE MARMATO HASTA 1875 CUANDO SE TRASLADÓ HACIA LA ZONA HISTÓRICA. PRESENTA UNA CONFORMACIÓN URBANÍSTICA CONSOLIDADA DE NUEVE (9) MANZANAS BIEN CONFIGURADAS Y CON TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y ALGUNOS EQUIPAMIENTOS URBANOS.

ZONA DE RESERVA Y DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA QUEBRADA AGUAS CLARAS.

C. ÁREA CON REPORTE DE AFECTACIÓN: CONSTITUYEN AQUELLAS ÁREAS QUE AÚN NO CUENTAN CON UN ESTUDIO DE AMENAZA Y RIESGO, PERO QUE PRESENTAN O PRESENTARON ALGUNOS EVENTOS PRINCIPALMENTE DE REMOCIÓN DE MASA. EN EL MUNICIPIO DE MARMATO SE IDENTIFICARON LOS SIGUIENTES:

C.2 SECTOR DE AGUAS CLARAS, EN EL QUE SE OBSERVAN PROCESOS EROSIVOS RELACIONADOS CON ACTIVIDAD GANADERA (PROCESOS SUPERFICIALES QUE PUEDEN INCREMENTARSE).

C.7 VERTIENTES DE LA QUEBRADA AGUAS CLARFAS, AFECTADAS POR PROCESOS EROSIVOS SUPERFICIALES (REPTACIÓN) PERO GENERALIZADOS Y RELALCIONADOS CON LA GANADERÍA. PUEDEN EVOLUCIONAR A SURCOS, CÁRCAVAS Y DESLIZAMIENTOS SI NO HAY CORRECTIVOS EN DICHA ACTIVIDAD.

LA FAJA DE PROTECCIÓN EN LOS NACIMIENTOS SE DEFINE POR EL RADIO, TOMADO DESDE EL PUNTO DE AFLORAMIENTO DE AGUA HASTA EL BORDE EXTERIOR DEL ÁREA DE ENCHARCAMIENTO. EL RETIRO ES IGUAL A 3 VECES EL RADIO. EN CASO QUE DICHO RETIRO SUPERE LA DIVISORIA DE AGUAS, ÉSTE SERÁ HASTA LA DIVISORIA. EN CUALQUIER CASO EL RETIRO DEBE SER MAYOR O IGUAL A 15 METROS.

A.1 ÁREAS CONSERVACIÓN IN SITU: CONSTITUIDAS PRINCIPALMENTE POR RELICTOS DE BOSQUE PRIMARIO, BOSQUES DE GALERÍA, BOSQUES SECUNDARIOS FRAGMENTADOS, RASTROJOS ALTOS Y LOS RELICTOS DE BOSQUE SECUNDARIO LOCALIZADOS EN LA ZONA HISTÓRICA Y LOS CENTORS POBLADOS NUEVO MARMATO Y SAN JUAN DE MARMATO.

FUENTE:

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DECRETO 027 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2.014 DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE MARMATO CALDAS.

2.10 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO:

EL SECTOR (CERCA DE LA CABECERA DE SAN JUAN DE MARMATO) NO HA PRESENTADO NEGOCIACIONES RECIENTES, LO CUAL NO LE PERMITE AL INMUEBLE GENERAR EXPECTATIVAS DE VENTA EN EL MEDIANO PLAZO. NI EN EL ENTORNO DEL INMUEBLE, DEBIDO AL DEFICIENTE USO DE SU POTENCIAL AGRÍCOLA.

LA MAYORÍA DE HABITANTES DEL CORREGIMIENTO DE SAN JUAN Y SUS VECINOS PRESTAN SU MANO DE OBRA EN LAS MINAS DE MARMATO.

UNA CARACTERÍSTICA A SU FAVOR ES LA CERCAÑÍA A LOS DOS CENTROS DE ACOPIO QUE SON SUPÍA Y MARMATO QUE SE ENCUENTRAN APROXIMADAMENTE A 9 KILOMETROS DEL PREDIO OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO.

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

3.1 LINDEROS Y COLINDANTES (Plano – Levantamiento Topográfico)

SEGÚN EL REPORTE DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI:

POR EL NORTE: CON EL PREDIO LA CUCHILLA (SIC) Y EL PREDIO ALEGRÍAS.

POR EL SUR: CON EL PREDIO ASERRADERO 2 Y EL PREDIO LA BEIBA.

POR EL ORIENTE: CON EL PREDIO LA CUCHILLA Y EL PREDIO ASERRADERO.

POR EL OCCIDENTE: CON EL PREDIO LA CRISTALINA Y EL PREDIO LOS GUAYABOS.

3.2. ÁREA

ÁREA TOTAL (Hectáreas) 1,43 HECTÁREAS	FUENTE: CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y CERTIFICACIÓN DEL I.G.A.C.
--	--

3.3. CONDICIONES CLIMATICAS Y METEOROLOGICAS

Altitud (msnm): 1.690 M.S.N.M.	Temperatura °C: 24 °C	Precipitación año (mm): 1.500 mm/año
Clima: CALIDO- BOSQUE HÚMEDO TROPICAL	Distribución de lluvias (meses): (Marzo-Abril- Mayo..... Septiembre-Octubre-Noviembre) EPOCAS MARCADAS TIPO BIMODAL	

3.4. UBICACIÓN Y DESCRIPCION

Centros de Mercadeo: SUPÍA MARMATO	Medios de Transporte: VEHICULAR	Distancia Km.: 9,0 Kilómetros 9,2 Kilómetros Tiempo Recorrido: 30 Minutos 30 Minutos
Población más Cercana: SUPÍA	Medios de Transporte: VEHICULAR Y PEATONAL	Distancia Km.: 9,0 Kilómetros Tiempo Recorrido: 30 Minutos

4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

4.1 CONDICIONES AGROLÓGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	HAS	LIMITANTES
VI Suelos poco profundos. Textura Franco-Arenosa. Erosión ligera. Drenaje natural apropiado. No se presentan inundaciones ni encharcamientos. Pedregosidad superficial. Fertilidad moderada. Distribución de lluvias: suficiente durante los dos semestres, no requiere riego. Profundidad menor a 25 centímetros.	INCLINADO	25% AL 50%	1,43	<p>Es prioridad la protección de cauces y partes altas de las micro-cuencas con cobertura vegetal natural.</p> <p>Presenta limitaciones muy severas que en términos generales, las hacen aptas únicamente para cultivos semi-perennes o perennes, semi densos y densos, también se pueden desarrollar sistemas agro-forestales.</p> <p>La agricultura deberá desarrollarse bajo sistemas de manejo que incluyan prácticas de conservación de suelos; tanto culturales como mecánicas; con cultivos adaptados a las condiciones ambientales de la región, con cobertura rastrera y de sombrío.</p>

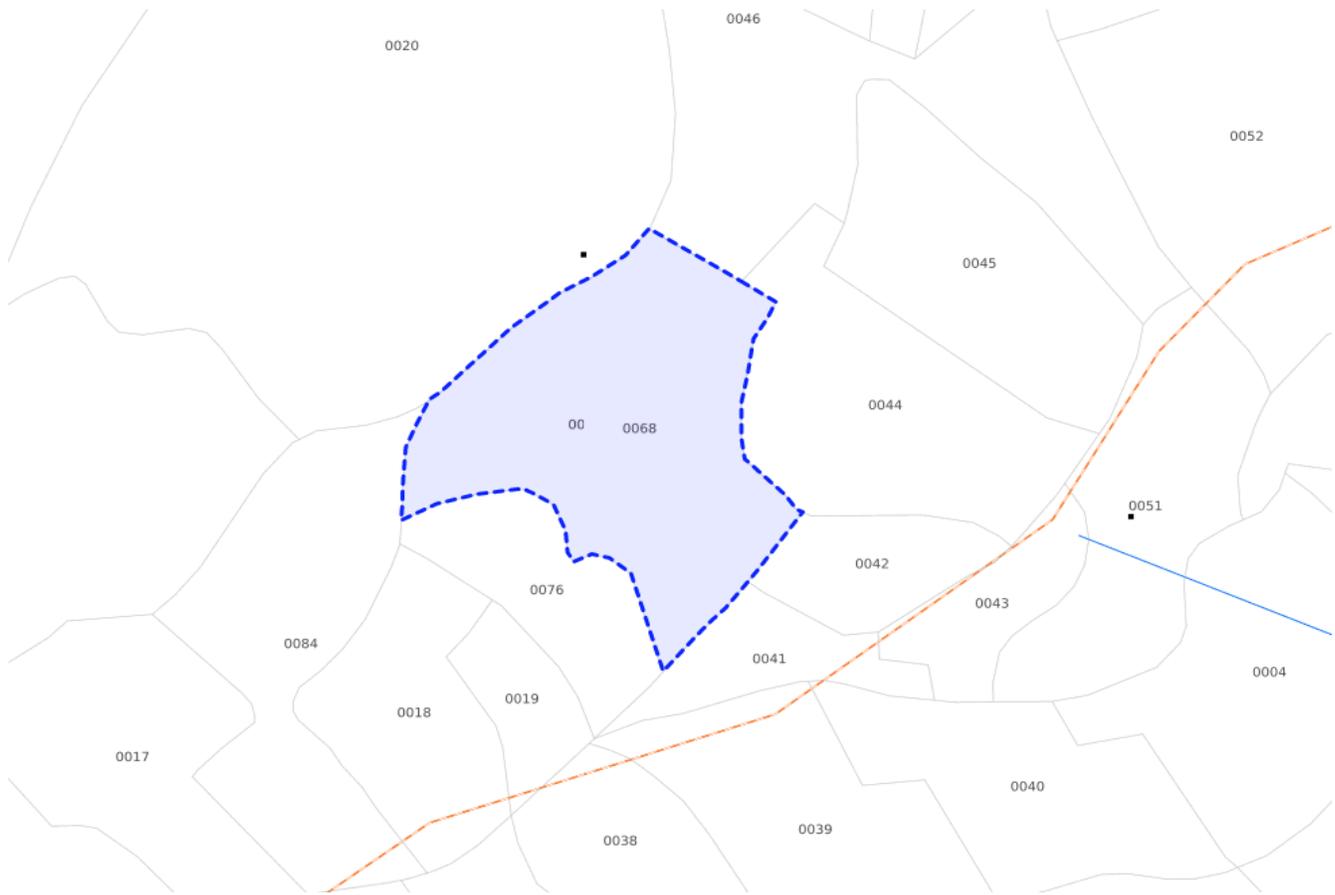
4.2 RECURSOS HÍDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES: AGUA ABUNDANTE Y PERMANENTE DE UN NACIMIENTO PROPIO.	BUENA	PERMANENTE.	Se debe hervir antes de su consumo.- Evitar tratamientos con agroquímicos en su entorno.
ARTIFICIALES: ACUEDUCTO VEREDAL	NO TIENE		

4.3 VÍAS (Internas)

CLASE	OBSERVACIONES
SOLO CAMINOS DE HERRADURA INTERNOS.	

4.4 FORMA GEOMÉTRICA (Plano de Localización)



4.5. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN

EL PREDIO SOLO PRESENTA ACTUALMENTE CULTIVOS DE PAN COGER. CUENTA CON TODAS LAS CONDICIONES NECESARIAS PARA LA EXPLOTACION AGRÍCOLA, UNA VEZ SE REALICEN LAS LABORES CULTURALES Y DE ERRADICACIÓN DE MALEZAS; (LAS CUALES SON PERENNES Y DE HOJA ANCHA, Y OCUPAN ALGUNA PARTE DEL PREDIO. NO TIENE POSIBILIDAD DE MECANIZACIÓN, DEBIDO A SU TOPOGRAFÍA INCLINADA Y POR SU TAMAÑO NO SE HACE NECESARIO.

4.6. FRENTE SOBRE LAS VÍAS

A 500 METROS DEL PREDIO CRUZA LA VÍA QUE LLEVA AL SECTOR DE BOQUERÓN.

4.7. FUENTES DE AGUA, IRRIGACIÓN O POSIBILIDADES

EL PREDIO TIENE UN NACIMIENTO PROPIO. DEBIDO A SUS FUENTES HÍDRICAS Y RÉGIMEN DE LLUVIAS, NO SE HACE NECESARIO EL SISTEMA DE RIEGO.

4.8. ADMINISTRACIÓN DE LA FINCA

ACTUALMENTE LA FINCA SE ENCUENTRA OCUPADA POR UN HERMANO DE UNO DE LOS PROPIETARIOS DEL PREDIO.

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

5.1. DIRECTA: PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL

EL MERCADO DE PREDIOS EN ESTA ZONA SE RIGE POR LA OFERTA Y DEMANDA.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

- SE TOMA COMO REFERENCIA EL MERCADO ACTUAL DE COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN ESTA ZONA, CONSULTANDO A PROPIETARIOS DE SU ENTORNO.
- PROMEDIO APLICADO EN ÚLTIMOS AVALÚOS EFECTUADOS EN PROPIEDADES DEL MISMO SECTOR.
- INDAGACIÓN PRELIMINAR CON OTROS PROFESIONALES AVALUADORES ADSCRITOS A LA LONJA.
- ESTADO DEL INMUEBLE Y POSIBILIDADES DE COMERCIALIZACIÓN EN EL CORTO PLAZO.
- CONSULTA EN PORTALES INMOBILIARIOS DE INTERNET CON OFERTAS SIMILARES.

DE ACUERDO A LA RESOLUCIÓN 620 DE 2.008 EMITIDA POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI: ARTÍCULO 1º.- MÉTODO DE COMPARACIÓN 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. TALES OFERTAS O TRANSACCIONES DEBERÁN SER CLASIFICADAS, ANALIZADAS E INTERPRETADAS PARA LLEGAR A LA ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL.

OTRAS CONSIDERACIONES:

CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS Y EXTRÍNSECAS DE LOS INMUEBLES, A SABER:

UBICACIÓN DENTRO DEL SECTOR Y DEL ENTORNO Y/O EN ZONAS CONSOLIDADAS CON ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.

INFRAESTRUCTURA PROPIA Ó ADYACENTE.

VÍAS DE ACCESO AL SECTOR Y ESTADO DE LA MALLA VIAL DE SU VECINDARIO Y AL MISMO PREDIO.

ESTADO Y CALIDAD DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

TOPOGRAFÍA, FORMA GEOMÉTRICA Y ÁREA DEL INMUEBLE EN COMPARACIÓN CON OTRAS OFERTAS.

USOS ACTUALES Y FUTUROS.

COMERCIALIZACIÓN DE INMUEBLES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS EN EL MERCADO DE OFERTA Y DEMANDA.

LA NORMATIVIDAD URBANÍSTICA.

5.3 CUADRO ESTADÍSTICO

NOMBRE DEL ENCUESTADO O FUENTE INDIRECTA CON NRO TELEFONICO		VR POR HECTÁREA PROPUESTO POR CLASE AGROLÓGICA		
NOMBRE ENCUESTADO	NRO. TELEFÓNICO	CLASE VI		
RICARDO IVÁN FRANCO	320-6525087	16.000.000.		
ARLEX ARCE CARDONA	321-8127310	18.000.000.		
WILLIAM FERNANDO RÍOS	312-8242373	18.000.000.		
JAIRO CORREA	312-2837096	16.000.000.		
INSPECCIÓN OCULAR AL PREDIO		20.000.000.		
MEDIA ARITMETICA	: $X = x / N$	17.600.000.		
DESVIACION ESTANDAR	: Raíz Cuadrada $(x - X)^2 / N$	\$ 288,68		
COEFICIENTE DE VARIACION	: $V = (S/X) \times 100$	4,80%		
VALOR ADOPTADO POR CLASE AGROLÓGICA		\$18.000.000.		

5.4. VALOR INTRINSECO DEL TERRENO

Clase Agrológica	Área (Has)	Valor \$ Hectárea	Valor \$ por clase Agrológica
Suelos Clase VI	1,43	\$ 18.000.000.00	\$ 25.740.000.00
SUBTOTAL			\$ 25.740.000.00

6. MEJORAS

6.1 CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor Total
Subtotal					\$ -0-

6.2. JAGÜEYES

	Diámetro (mts) o Dimensiones	Profundidad (mts)	Materiales y Mano de obra empleada	Valor Total
NO TIENE				0.0
Subtotal				0.0

6.3 USO ACTUAL DEL SUELO

Cultivo	Tipo de cultivo y Estado actual	Área Has.	\$ por Ha.	\$ Cultivo
Permanentes:	No existen			
	BOSQUE NATIVO			
Subtotal				\$
SUBTOTAL 2 (6.1+6.2+6.3)				\$ -0-

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										VALOR AJUSTADO (95%)
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN*	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VR ADOPTADO	
CASA DE UN PISO	18	100	82,00%	3,0	26,80%	\$ 597.000	\$159.985	\$437.015	\$ 435.000	\$ 413.250
3- EL INMUEBLE NECESITA REPARACIONES SENCILLAS EN CIELO RASO, PUERTAS Y PAREDES.										

6.4. CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

Destinación		Materiales	Servicios	Estado de conservación	m ²	\$ m ²	\$ Total
Tipo	Unidades						
UNA CASA CAMPESINA.	1	Concreto Revocado y Ladrillo	Agua y Energía Eléctrica	Regular Estado	225	\$400.000.00	\$ 90.000.000.00
SUBTOTAL 3							\$ 90.000.000.00

6.5. MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS

TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	REFERENCIA	NUMERO DE SERIE	OFICINA DE REGISTRO	FECHA DE REGISTRO
NO TIENE		N.D.	N.D.			
FECHA DE IMPORTACION	TARJETA DE PROPIEDAD	PLACA	LINEA	CILINDRAJE	COLOR	SERVICIO
CLASE	CAPACIDAD DE CARGA O PASAJEROS	No DE MOTOR	No DE CHASIS	\$ MAQUINARIA		
SUBTOTAL 4						\$

RESUMEN VALORES PARCIALES

Valor 66% del Terreno (Subtotal 1)	\$ 17.142.840.00
Valor Cercas, Jagüeyes y Cultivos (Subtotal 2)	\$ -0-
Valor 66% de las Construcciones (Subtotal 3)	\$ 59.940.000.00
Valor Maquinaria y Equipos (Subtotal 4)	\$ -0-
	\$ 77.082.840.00

VALOR TOTAL AVALUO
(Subtotal 1 + Subtotal 2 + Subtotal 3)

VALOR EQUIVALENTE AL 66% DEL AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE...\$ 77.082.840.00

Son: SETENTA Y SIETE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA



FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: DUVAN GUERRERO LUGO

NUMERO DE IDENTIFICACION: 10.165.167

NRO DE MATRICULA DEL REGISTRO ABIERTO
DE AVALUADORES R.A.A. (AVAL- 10165167)

7. NOTAS IMPORTANTES

- MANIFIESTO BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, QUE EL PRESENTE DICTÁMEN DE AVALÚO ES INDEPENDIENTE Y CORRESPONDE A MI REAL CONVICCIÓN PROFESIONAL. QUE LOS MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN Y EXPERIMENTACIÓN SON SIMILARES A LOS UTILIZADOS EN CUALQUIER VALORACIÓN REALIZADA EN EL TRANCURSO DE MI ACTIVIDAD PROFESIONAL.
- QUE NO TENGO NINGÚN INTERÉS PRESENTE O FUTURO EN EL RESULTADO DE LA PRESENTE VALORACIÓN.
- QUE EN LOS ÚLTIMOS 4 AÑOS NO HE SIDO DESIGNADO COMO PERITO AVALUADOR POR PARTE DE ALGÚN JUZGADO EN LA CIUDAD O FUERA DE ELLA.
- QUE NO ME ENCUENTRO INCURSO EN NINGUNA DE LAS CAUSALES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 50, EN LO PERTINENTE.

- EL VALOR O CIFRA DE DINERO EXPRESADA EN ESTE INFORME, CORRESPONDE AL PRECIO COMERCIAL ACTUAL, DE ACUERDO AL MERCADO DE INMUEBLES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS Y ES EL VALOR JUSTO Y EQUITATIVO, QUE UN COMPRADOR ESTARÍA DISPUESTO A PAGAR Y EL VENDEDOR DISPUESTO A RECIBIR, ACTUANDO LAS PARTES DE MANERA LIBRE Y SIN PRESIONES.
- LA INFORMACIÓN SOBRE TÍTULOS LEGALES Y LINDEROS SE TOMÓ DE LA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA OR PARTE DEL SOLICITANTE, POR LO TANTO, EL AVALUADOR NO SE HACE RESPONSABLE DE LA VERACIDAD DE LOS DATOS TRASLADADOS AL PRESENTE INFORME.
- EL PRESENTE AVALÚO TIENE VIGENCIA DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICIÓN DEL PRESENTE INFORME, SIEMPRE Y CUANDO SE CONSERVEN LAS CONDICIONES INTRÍNSECAS Y EXTRÍNSECAS; QUE PUEDAN GENERAR UN CAMBIO EN SU VALOR; DE ACUERDO AL DECRETO 422 DE MARZO 8 DEL AÑO 2.000 ARTÍCULO SEGUNDO NUMERAL SIETE, EMITIDO POR EL MINISTERIO DE DESARROLLO ECONÓMICO.
- LA INFORMACIÓN SOBRE TÍTULOS LEGALES Y LINDEROS SE TOMÓ DE LA INFORMACIÓN RECIBIDA POR PARTE DEL SOLICITANTE, POR LO TANTO EL AVALUADOR NO SE HACE RESPONSABLE DE LA VERACIDAD DE DICHA INFORMACIÓN PLASMADA EN EL PRESENTE INFORME.

CUMPLIENDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, ME PERMITO MANIFESTAR ENUMERANDO LOS SIGUIENTES PUNTOS, A SABER:

NUMERAL 4. NUNCA HE REALIZADO PUBLICACIONES RELACIONADAS CON LA MATERIA DE PERITAJE.

NUMERAL 5.

AVALÚO DE LOTE RURAL CON CONSTRUCCIONES EN DOSQUEBRADAS RISARALDA Y 6 LOTES EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA EN CERRITOS (PEREIRA), EFECTUADOS EN JULIO DEL AÑO 2.020, PROPIETARIO SOCIEDAD ALPACA S.A.S. NIT. 891.400.726-8, SOLICITANTE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

AVALÚO DE INMUEBLE URBANO (BODEGA Y TALLER) EN EL BARRIO SAN JOAQUIN EN MANIZALES, EFECTUADOS EN EL AÑO 2.017, PROPIETARIA JACKELINE FORERO OSORIO CÉDULA 30.288.470, SOLICITANTE SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

VER OTROS EN RELACIÓN ANEXA.

NUMERAL 6.

EN AÑOS ANTERIORES HE SIDO DESGINADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES PARA RELIZAR AVALÚOS A INMUEBLES DIFERENTES AL QUE NOS OCUPA.

NUMERAL 7.

DECLARO QUE NO ESTOY INCURSO EN LAS CAUSALES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 50 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

NUMERAL 8.

LOS EXÁMENES, MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADOS SON IDÉNTICOS RESPECTO A LOS QUE HE UTILIZADO EN PERITAJES RENDIDOS EN ANTERIORES PROCESOS QUE VERSAN SOBRE LAS MISMAS MATERIAS.

NUMERAL 9.

LOS EXÁMENES, MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADOS SON IDÉNTICOS RESPECTO A LOS QUE HE UTILIZADO EN EL EJERCICIO REGULAR DE MI PROFESION COMO AVALUADOR.

RELACION DE CLIENTES ATENDIDOS CON EL SERVICIO DE AVALÚOS					
FECHA	CLIENTE	NIT	TELEFONO	E-MAIL	INMUEBLE AVALUADO Y DIRECCION
FEB. 2.017	GIA CONSULTORES LIMITADA	830.106.944-5	1) 2577407- (1) 2363113	gia_servicios@yahoo.com	4 lotes Veredas San José y El Porvenir Pereira
ENE. 2.017	INVERSIONES GLP S.A.S.	900.335.279-0	5) 8743858- (6) 8743801	servicioalcliente@vidagas.co	Un Lote en el Kilómetro 8 vía al Magdalena en Manizales
DIC. 2.016	INVERSIONES JNG ARIAS Y CIA S. EN C.A.(desde el 2.009)	900.090.691-9	(6) 8850813	inversionesjngarias@hotmail.com	18 Inmuebles en Manizales, Pácora y Salamina Caldas
NOV. 2.016	HOTELERA EL TRIÁNGULO S.A.	830.019.017-1	(1) 6354566	clopez@mejiaasociados.com	Edificio El Triángulo Av. 100 No. 17-09 Bogotá
OCT. 2.016	SOURCING SOLUTIONS S. EN C.	800.027.959-7	(6) 3353759	feline.arango@dcprevisores.com	3 Fincas en Alcalá Valle del Cauca
JUL. 2.016	ROBAYO FERRO Y MORALES MOORE	800.021.248-1	(1) 2574037	andres.guerrero@conboca.com	Un Local Comercial en Pereira
MAY. 2.016	HERNÁN GÓMEZ URIBE Y CIA. S. EN C. (desde el año 2.009)	890.805.689-9	(6) 8842100 Ext. 121	aserna@caldasmotor.com	12 Inmuebles ubicados en Manizales, Palestina, Belalcázar, Pereira, Balboa, Buenaventura y Cali.
ENE. 2.016	L.E. GIRADO Y CIA S.EN C.A.(desde 2.009)	900.067.544-8	(6) 8810423	gerente.manizales@celar.com.co	Una finca en la Vereda Tesorito de Manizales
AÑO 2.015	D.C.P. AUDITORES Y REVISORES FISCALES S.A.(desde 2.007)	810.001.678	(6) 8847105	jairo.gonzalez@dcprevisores.com	Piso 16 del Edificio Millán y Asociados en Manizales
AÑO 2.015	CALIMA MOTOR S.A. (desde el año 2.009)	890.308.965	(2) 4891111	info@calimamotor.com.co	3 Inmuebles en Cali y Buenaventura
AÑO 2.015	PROMAPAN LIMITADA	890.803.418	5) 8846508- (6) 8747748	servicioalcliente@promapan.com	Bodega y Oficinas en Zona Industrial de Manizales
AÑO 2.015	ESPAÑOLA S.A.	860.044.136-2	(1) 3704099	financiero@fespanola.com	Bodega Zona Industrial La Enea Manizales
AÑO 2.015	AUTOMOTRIZ CALDAS MOTOR S.A.S.	890.802.377	(6) 8842100	aserna@caldasmotor.com	Dos edificios con Local comercial y Talleres en Manizales
AÑO 2.015	ROBAYO FERRO Y CIA. S. EN C.A.	860.511.815-9	(1) 4178100	marialazar@avesco.com.co	3 Lotes rurales en Anserma y Pereira
AÑO 2.015	ASESORÍAS ESPECIALIZADAS S.A.S.(desde el 2.006)	810.003.261-8	(6) 8841761	asesorias14@epm.net.co	Avalúos varios en procesos de liquidación de Sociedades
AÑO 2.015	SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES	899.999.086	5) 8847393- (6) 8879847	webmaster@supersociedades.gov.co	Avalúos varios en procesos de liquidación de Sociedades
AÑO 2.014	REENCAFÉ LIMITADA	800.128.680-1	(6) 3365892	martha.correa@reencafe.com	Avalúo de Inmueble urbano ubicado en Pereira
AÑO 2.013	BANCO AGRARIO DE COLOMBIA	800.037.800-8	(6) 8995000	emiliano.angel@bancoagrario.gov.co	Avalúos de numerosos inmuebles rurales y urbanos durante los años 2.011, 2.012 y 2.013

8. ANEXOS:

**REGISTRO FOTOGRÁFICO.
CERTIFICADOS Y PLANOS DEL I.G.A.C.
COPIA HOJA DE ESCRITURA PÚBLICA.
COPIA CERTIFICADO DE TRADICIÓN.**