



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL  
CDV-01481-21  
ACTUALIZACIÓN A 2021 DE AVALÚO No. 11312 DE 2019  
FINCA SIERRA NEVADA  
LINDA LINA – VILLA TATA – LA PIRINOLA 2  
AGROPECUARIA SIERRA NEVADA S.A.S.  
SINCELEJO – TOLÚ VIEJO  
SUCRE  
10/12/2021

## TABLA DE CONTENIDO

<b>1. GENERALIDADES.....</b>	<b>3</b>
Solicitud de avalúo.....	3
Responsable del avalúo.....	3
Responsable de la visita.....	3
<b>2. INFORME TÉCNICO DE AVALUO .....</b>	<b>3</b>
<b>3. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA .....</b>	<b>3</b>
<b>4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE .....</b>	<b>4</b>
Localización geográfica.....	4
TITULACIÓN.....	5
LINDEROS DEL INMUEBLE .....	5
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR .....	5
CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.....	6
CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS.....	9
Cuadro resumen de áreas, perímetros y capacidades. ....	9
<b>5. POLÍTICA.....</b>	<b>10</b>
<b>6. METODOLOGÍA VALUATORIA .....</b>	<b>10</b>
Memoria de cálculos Método Comparativo. ....	10
Memoria de cálculos Método del Costo para Construcciones .....	12
<b>7. VIGENCIA DEL AVALUO.....</b>	<b>12</b>
<b>8. CUADROS DE VALORES.....</b>	<b>12</b>
<b>9. VALORES ADOPTADOS PARA LOS INMUEBLES .....</b>	<b>12</b>
<b>10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR .....</b>	<b>15</b>
<b>11. CLAUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME .....</b>	<b>15</b>
<b>12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO .....</b>	<b>15</b>
<b>13. REGISTRO FOTOGRÁFICO .....</b>	<b>16</b>

## 1. GENERALIDADES

### Solicitud de avalúo

El día 2 de diciembre, el señor ROLANDO LÓPEZ ARISTIZABAL de la empresa AGROPECUARIA SIERRA NEVADA S.A.S., solicitó actualización de un avalúo comercial realizado en el año 2019 por el mismo evaluador de tres de los 3 predios que componen la Finca Sierra Nevada, inmuebles ubicados en zona limítrofe de los municipios de Sincelejo y Tolú Viejo, departamento de Sucre. Se trata de los terrenos denominados según catastro como Macondo, ubicado en jurisdicción de Tolú Viejo, La Estancia (También denominado La Pirinola) y Sierra Nevada (También denominado Paysandú), ubicados en jurisdicción de Sincelejo.

### Responsable del avalúo

- SEBASTIÁN MONTOYA BARRERA
- R.A.A. – AVAL No. 8.355.331

### Responsable de la visita

- SEBASTIÁN MONTOYA BARRERA
- R.A.A. – AVAL No. 8.355.331

## 2. INFORME TÉCNICO DE AVALUO

INFORMACIÓN BÁSICA	
CÓDIGO DEL INMUEBLE	CDV-01481-21
TIPO DE AVALUO	Comercial
OBJETO DEL AVALUO	Conocer el valor comercial del terreno con sus mejoras constructivas y anexidades.
TIPO DE INMUEBLE	Finca agropecuaria
DESTINACION ACTUAL	Cultivos de yuca, ganadería de ceba y cría de equinos.
DIRECCIONES	Linda Lina – La Arena, Sincelejo Villa Tata – Tolú Viejo La Pirinola 2 – Tolú Viejo
MUNICIPIOS	Sincelejo y Tolú Viejo
ESTRATO	Tres (3)
DEPARTAMENTO	Sucre
FECHA DE LA VISITA	3 de diciembre de 2021
FECHA DEL INFORME	10 de diciembre de 2021

## 3. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Tolviejo, adoptado mediante Acuerdo 01 de 2004, el inmueble denominado Macondo, se encuentra localizado en el corregimiento de Palmira, zona rural del municipio de Tolviejo, predio de vocación agropecuaria.

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Sincelejo, adoptado mediante Acuerdo 147 de 2015, los predios denominados Paysandú y La Pirinola, se encuentran localizados en el corregimiento de La Arena, dentro de la Unidad de Planeamiento Rural (UPR) La Arena, zona rural del municipio de Sincelejo, predio de vocación agropecuaria con la siguiente normativa:

**Uso principal:** Vivienda campesina agrupada sobre vía o en conjunto y vivienda campestre en parcelación o condominio con infraestructura de saneamiento básico completa que garantice que no había ningún tipo de vertimiento o contaminación a su entorno.

**Uso compatible:**

Equipamientos colectivos de escala zonal  
Comercio y servicios de escala zonal  
Servicios Turísticos y Recreativos de escala zonal  
Industria Artesanal

**Uso condicionado**

Edificaciones y/o instalaciones asociadas a los sistemas de infraestructura, (Agua, electricidad, gas y comunicaciones etc.) siempre cuente con un Plan de Manejo Ambiental.

Actividades ecoturísticas, etnoturísticas, agroturísticas, acuaturísticas, en desarrollos de baja ocupación y densidad, que desarrollen actividades que aseguren la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno.

**Usos prohibidos:** Minería.

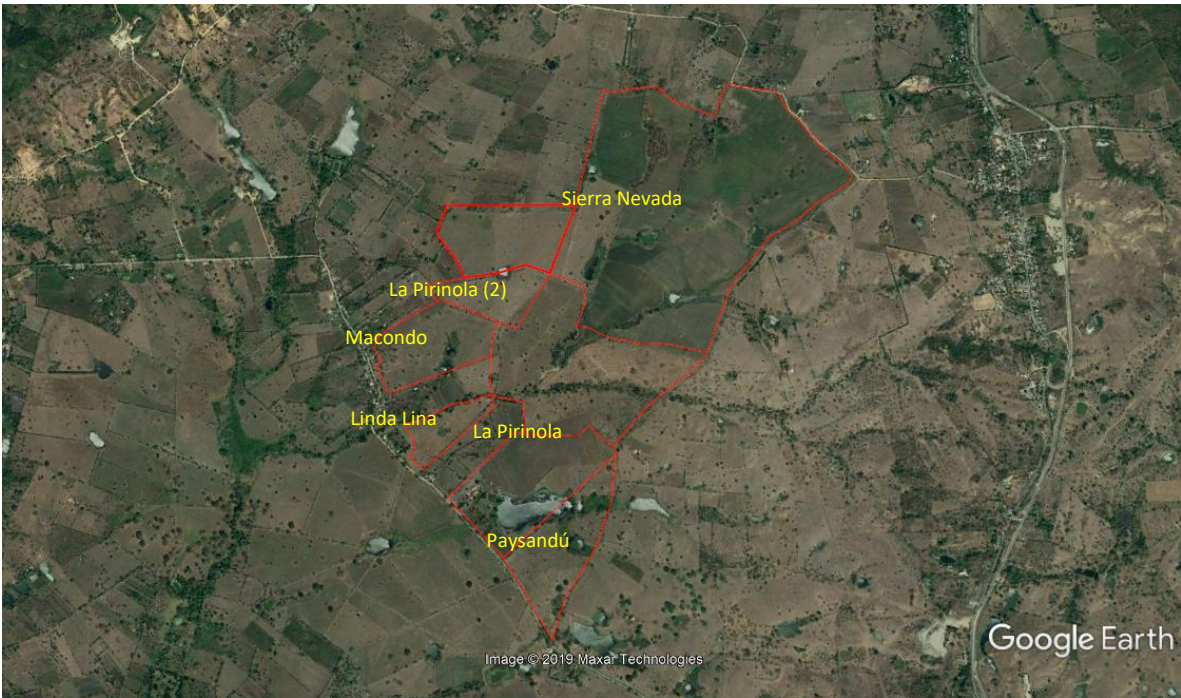
#### 4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE




##### Localización geográfica

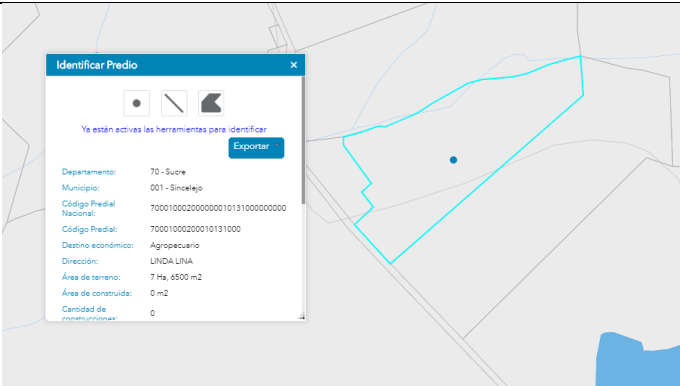
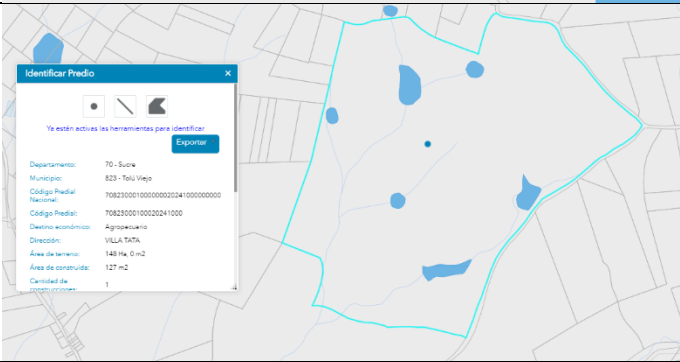
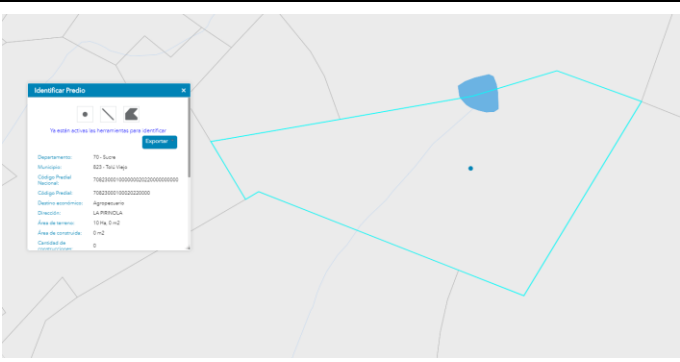


TITULACIÓN	
PROPIETARIO	AGROPECUARIA SIERRA NEVADA S.A.S.
MATRICULAS INMOBILIARIAS	Linda Lina – 340-7544 Villa Tata (Sierra Nevada) – 340-43998 La Pirinola (2) – 340-35938
GRAVAMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	Tres de los predios presentan una Medida Cautelar que corresponde a Embargo Ejecutivo con Acción Real Hipotecario, definido mediante Oficio 3138 del 01-08-2013 Juzgado Catorce Civil del Circuito de Medellín.
LINDEROS DEL INMUEBLE	
<p>Se encuentran descritos en las siguientes escrituras: Linda Lina - Escritura No. 4314 del 01-10-2001 Notaría Cuarta de Medellín Villa Tata (Sierra Nevada) - Escritura No. 1556 del 14-11-2002 Notaría Única de Caldas La Pirinola (2) - Escritura No. 1556 del 14-11-2002 Notaría Única de Caldas</p>	
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR	
DELIMITACION DEL SECTOR	<p>El municipio de Sincelejo se encuentra delimitado de la siguiente manera: Por el norte con los municipios de Tolú y Tolviejo, por el Occidente con el municipio de San Antonio de Palmito, por el sur con el municipio de Sampués y con el departamento de Córdoba y por el oriente con los municipios de Morroa y Corozal.</p> <p>El municipio de Tolviejo se encuentra delimitado de la siguiente manera: Por el norte con el municipio de San Onofre, por el occidente con el municipio de Tolú, por el sur con el municipio de Sincelejo y por el oriente con el municipio de Coloso.</p>
ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR	Es un sector agropecuario, donde predominan la ganadería extensiva y los cultivos de yuca y maíz.
VIAS DE ACCESO AL SECTOR	<p>La Ruta Nacional 25SC, que conduce de Sincelejo hacia Tolviejo es la doble calzada más importantes del sector. A la altura de Palmira, en Tolviejo, y de Monserrate, en Sincelejo se encuentran las vías secundaria y terciaria que rodean el sector y la finca (Vía La Arena y Vía Palmira-Gualón).</p> <p>La Vía Tolú Viejo – Varsovia también llega al predio a través de su ramificación Varsovia – La Arena.</p> <p>Existe un camino veredal que conecta las vías La Arena y Palmira-Gualón que bordea la finca por su costado oriental. Este camino tiene acceso desde</p>
TRANSPORTE PÚBLICO	El servicio de transporte público prestado por chiveros, mototaxis y una ruta de bus que conduce hacia Sincelejo que pasa cada hora desde las 6 de la mañana hasta las 6 de la tarde.
INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR	Cuenta con vía pavimentada (Vía La Arena), en regular estado de conservación. No cuenta con ningún otro tipo de urbanismo. La vía Palmira-Gualón es destapada y está en regular estado.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	Pobre, los centros de salud más cercanos están en Sincelejo y no cuenta con infraestructura hotelera, ni espacio público definido.
SERVICIOS PUBLICOS	El sector cuenta con servicio de energía y con una planta eléctrica alternativa que funciona con gasolina. Al agua se accede por medio de pozos profundos o jagueyes (represas) que recogen aguas lluvias. Los vertimientos se hacen a través de pozo séptico.



ACTIVIDAD EDIFICADORA	No existente actualmente.						
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Las perspectivas de valorización son positivas, dadas las condiciones de acceso y cercanía al casco urbano de Sincelejo.						
<b>CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS</b>							
FORMA GEOMÉTRICA Y RELIEVE	Son terrenos de forma irregular con topografía plana en su mayor parte, con algunas zonas onduladas. Toda la finca es carretable						
<b>Geometría de los predios según el IGAC</b>							
							
	Linda Lina – M.I. 340-7544 10,5000 – Área registrada en CTL 7,6500 – Área según catastro (IGAC)						
	Villa Tata (Sierra Nevada) – M.I. 340-43998 148,5000 – Área registrada en CTL 148,0000 – Área según catastro (IGAC)						
	La Pirinola (2) – M.I. 340-35938 10,0000 – Área registrada en CTL 10,0000 – Área según catastro (IGAC)						
ÁREAS ADOPTADAS PARA EL AVALÚO	<table border="0"> <tr> <td>Linda Lina</td> <td>10,5000 ha</td> </tr> <tr> <td>Villa Tata</td> <td>148,5000 ha</td> </tr> <tr> <td>La Pirinola (2)</td> <td>10,0000 ha</td> </tr> </table> <p>Nota: para todos predios se adoptaron las áreas registradas en los documentos legales y no las descritas por el IGAC. Se recomienda realizar proceso de actualización catastral.</p>	Linda Lina	10,5000 ha	Villa Tata	148,5000 ha	La Pirinola (2)	10,0000 ha
Linda Lina	10,5000 ha						
Villa Tata	148,5000 ha						
La Pirinola (2)	10,0000 ha						

Perfil de elevación de los predios según Google Earth	
Linda Lina – Perfil de Elevación	
Villa Tata (Sierra Nevada) – Perfil de Elevación	
La Pirinola (2) – Perfil de Elevación	
CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS Y AGROLÓGICAS	Clima: Cálido seco
	Paisaje: Lomerío
	Tipo de relieve: Ligeramente ondulado
	Litología: Arcillas carbonatadas
	Características del suelo: Textura arcillosa fina, moderadamente profundos, neutros, fertilidad alta.
	Precipitación promedio anual: 1099 mm (IDEAM)
Temperatura media anual: 23-34 °C	

Información catastral de los inmuebles	
Linda Lina	
Villa Tata (Sierra Nevada)	
La Pirinola (2)	
FUENTE DE LOS DATOS ANTERIORES	Visita en sitio e información consultada en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi e IDEAM



### CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

**Mayoría:** el predio Villa Tata cuenta con una construcción de tipo residencial de tipología residencial mínima con buena estructura en adobe macizo, la cual se encuentra en regular estado de conservación.

Área: 127 m<sup>2</sup>

Edad: 30 años

Estado de conservación: Regular

**Espejos de agua:** Dentro de los tres predios se observan cinco cuerpos de agua, conformados por una represa principal ubicada en el terreno La Pirinola, y cuatro más alrededor de los tres lotes. Entre todos los jagueyes cubren un área total aproximada de 7,6058 hectáreas.



ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN

Se observan en buen estado de conservación y mantenimiento.

### Cuadro resumen de áreas, perímetros y capacidades.

ÁREA TOTAL DE LOS TERRENOS	168,5000 ha
CONSTRUCCIONES	127 m <sup>2</sup>
ESPEJOS DE AGUA	5,0826 ha
PASTOS MEJORADOS	163,4174 ha
NOTA 1	Las áreas tomadas para el presente avalúo corresponden así: Terrenos: área según certificados de tradición y libertad. Construcciones: medidas tomadas en campo y verificadas mediante Google Earth.
NOTA 2	Las áreas fueron valoradas de acuerdo con su proximidad a la vía principal y sus posibilidades de adecuación, facilidad de acceso y topografía y facilidad de comercialización.

El valor asignado es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

El avalúo practicado, corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales y a su localización y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado, entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en este informe.

Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tiene en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que el evaluador no efectúa.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el precio 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.

## 6. METODOLOGÍA VALUATORIA

Según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008) los métodos de avalúo son:

**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.

**Artículo 3º. Método del Costo de Reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

### Memoria de cálculos Método Comparativo.

Para la aplicación del método comparativo o de mercado se utilizó información de ofertas encontradas en el mercado, algunas de las cuales corresponden a las utilizadas en un avalúo anterior de 2019. Estas se indexaron utilizando el Índice de Valoración Predial de los años 2019 y 2020, según información del Dane.

**Indice de Valoración Predial (IVP\*)**  
**Variaciones porcentuales por ciudad y total nacional**

2001 - 2020

CIUDAD	AÑO					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
POPAYÁN	6,21	6,08	7,10	5,50	3,98	6,07
QUIBDÓ	5,52	6,50	6,11	4,84	5,23	6,63
RIOHACHA	4,94	7,28	6,52	5,68	3,33	2,52
SANTA MARTA	5,66	4,89	4,57	3,37	6,04	5,40
<b>SINCELEJO</b>	<b>7,25</b>	<b>5,75</b>	<b>4,81</b>	<b>4,09</b>	<b>4,17</b>	<b>2,75</b>
TUNJA	7,08	6,13	5,85	3,20	4,14	4,45
VALLEDUPAR	5,54	6,33	5,96	6,49	3,17	2,20
VILLAVICENCIO	6,64	5,40	5,76	4,32	5,07	4,33
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>5,80</b>	<b>5,48</b>	<b>5,21</b>	<b>4,65</b>	<b>3,98</b>	<b>4,22</b>

METODO COMPARATIVO DE MERCADO										
FUENTE	UBICACIÓN	TIPO DATO	PEDIDO/CIERRE	% NEGOCIACIÓN	VALOR AJUSTADO	ÁREA	VALOR CONSTRUCCIONES	INDEXACIÓN N 2019-2021	FACTOR UBICACIÓN	VALOR / m <sup>2</sup> HOMOGENEIZADO
<a href="https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/sincelejo/palmira-det-4831517.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/finca-venta/sincelejo/palmira-det-4831517.aspx</a>	LA PALMIRA	Oferta	\$ 350.000.000	5%	\$ 332.500.000	8,00	111.750.000,00	1,07	1,00	\$ 29.534.881
<a href="https://www.lamudi.com.co/finca-venta.html">https://www.lamudi.com.co/finca-venta.html</a>	SINCELEJO - CRUZ DEL BEQUE	Oferta	\$ 310.000.000	5%	\$ 294.500.000	5,25	156.330.000,00	1,07	1,05	\$ 29.577.962
3126028497 - JORGE ARIAS	SINCELEJO - SILOE	Oferta	\$ 315.000.000	5%	\$ 299.250.000	10,50	43.080.000,00	1,07	1,15	\$ 30.030.413
<a href="https://sincelejo.olx.com.co/finca-productora-recreativa-iiid-897776141">https://sincelejo.olx.com.co/finca-productora-recreativa-iiid-897776141</a>	SINCELEJO - LA LAGUNA	Oferta	\$ 850.500.000	5%	\$ 807.975.000	14,90	267.000.000,00	1,07	0,80	\$ 31.088.904
<a href="https://www.properati.com.co/rsbg_venta_casa_sahagun_murillo-propiedades">https://www.properati.com.co/rsbg_venta_casa_sahagun_murillo-propiedades</a>	SAHAGUN - TRONCAL DEL NORTE	Oferta	\$ 3.500.000.000	5%	\$ 3.325.000.000	140,00	210.600.000,00	1,07	1,20	\$ 28.572.754
<a href="https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/otro-tipo/casa-finca/9819406">https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/otro-tipo/casa-finca/9819406</a>	DON ALONSO SUCRE	Oferta	\$ 450.000.000	5%	\$ 427.500.000	15,00	30.000.000,00	1,00	1,10	\$ 29.150.000
<b>PROMEDIO</b>										<b>\$ 29.760.983</b>
<b>DESVIACIÓN ESTANDAR</b>										<b>\$ 912.753</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>										<b>3,07%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>										<b>\$ 30.673.736</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>										<b>\$ 28.848.229</b>
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRIA</b>										<b>0,36</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>										<b>\$ 30.000.000</b>

## Memoria de cálculos Método del Costo para Construcciones

MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN											
DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPR.	VALOR REPOSICIÓN A NUEVO	VALOR DEPRECIADO	VALOR ADOPTADO	ÁREA/UND/VOL	VALOR TOTAL
Mayoría Villa Tata	M2	32	100	32,00%	3,0	35,40%	\$ 773.889	\$ 273.933	\$ 500.000	127	\$ 63.500.000
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES</b>										<b>127</b>	<b>\$ 63.500.000</b>

### 7. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas no sean modificadas.

### 8. CUADROS DE VALORES

Certificamos que, no hay ningún interés comercial, financiero o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

En ningún caso podrá entenderse que el perito pueda garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.

### 9. VALORES ADOPTADOS PARA LOS INMUEBLES

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el concepto sobre el valor comercial del inmueble, a 10 de diciembre de 2021:

LIQUIDACIÓN DE VALORES LINDA LINA			
ITEM	ÁREA / UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO (ha)	10,5	\$ 30.000.000	\$ 315.000.000
ESPEJO DE AGUA (m2)	1327	\$ 3.700	\$ 4.909.900
PASTOS MEJORADOS (ha)	10,3673	\$ 5.499.852	\$ 57.018.610
<b>AVALÚO TOTAL</b>		\$	<b>376.928.510</b>
TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS M/L			

LIQUIDACIÓN DE VALORES LA PIRINOLA 2			
ITEM	ÁREA / UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO (ha)	10	\$ 25.500.000	\$ 255.000.000
ESPEJO DE AGUA (m2)	4794	\$ 3.700	\$ 17.737.800
PASTOS MEJORADOS (ha)	9,5206	\$ 5.499.852	\$ 52.361.886
<b>AVALÚO TOTAL</b>		\$	<b>325.099.686</b>
TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M/L			



CDV-01481-21  
FINCA SIERRA NEVADA  
AGROPECUARIA SIERRA NEVADA S.A.S.  
SINCELEJO – TOLÚ VIEJO  
SUCRE





LIQUIDACIÓN DE VALORES VILLA TATA			
ITEM	ÁREA / UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO (ha)	148	\$ 30.000.000	\$ 4.440.000.000
ESPEJO DE AGUA (m2)	44705	\$ 3.700	\$ 165.408.500
PASTOS MEJORADOS (ha)	143,5295	\$ 5.499.852	\$ 789.390.936
AVALÚO TOTAL		\$	5.394.799.436
CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/L			

LIQUIDACIÓN DE VALORES TOTALES			
ITEM	ÁREA / UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	168,5000	\$ 29.732.938	\$ 5.010.000.000
CONSTRUCCIONES	127,0000	\$ 500.000	\$ 86.147.700
ESPEJOS DE AGUA	50826	\$ 3.700	\$ 188.056.200
PASTOS MEJORADOS	163,4174	\$ 5.499.852	\$ 898.771.433
AVALÚO TOTAL		\$	6.182.975.333
SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/L			

## 10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y solo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## 11. CLAUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o totalidad de este informe o cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación y al nombre y afiliación del evaluador sin su consentimiento.

## 12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El evaluador no tiene interés en el bien inmueble objeto del avalúo.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Este informe de valuación es confidencial para las partes, para el propósito específico del encargo.
- No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización del informe.

Atentamente,



SEBASTIÁN MONTOYA BARRERA  
Negociador Int. - Especialista en Valuación  
RAA - AVAL 8355331

13. REGISTRO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL DE LOS TERRENOS







