

Señor

JUEZ 5 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE CALI
E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
DTE: PARCELACION BOSQUES DE CALIMA P.H.
DDO: CARLOS ALBERTO ARIAS JIMENEZ
RAD: 12-2016-859

JUAN CARLOS HENRIQUEZ HIDALGO, mayor de edad, vecino, residente y domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con la C.C.No. 12.987.203 de Pasto, Abogado Titulado y en ejercicio, Con tarjeta Profesional No. 68.216 del C S de la Ju. Obrando en mi calidad de apoderado del Demandante de la referencia de condiciones legales ya conocidas en la Demanda, cordialmente me dirijo a Usted, con el fin de solicitarle muy comedidamente:

PRIMERO: Me permito Aportar avalúo COMERCIAL del predio en referencia, por la suma de: **SETENTA Y NUEVE MILLONES SEICIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO PESOS MCTE. (\$79.634.145.00)** valor éste que debe ser tenido en cuenta en el momento de la diligencia de remate, para la postura en el porcentaje requerido por la Ley.

SEGUNDO: Solicito muy comedidamente una vez en firme el avalúo se proceda a fijar fecha para el remate del inmueble, teniendo en cuenta, que se encuentra debidamente embargado, secuestrado y avaluado.

Renuncio notificación y ejecutoria de auto favorable.

Atentamente,



JUAN CARLOS HENRIQUEZ HIDALGO
C.C.No. 12.987.203 DE PASTO
T.P.No. 68.216 DEL C.S. DE LA JU.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Lonja de Propiedad Raíz
Avaluadores Nacionales

**AVALUO COMERCIAL No. 042-20
INMUEBLE RURAL**



Ubicado Municipio Restrepo - Valle Del Cauca
PARCELACION BOSQUES DE CALIMA
LOTE No. 5 A ETAPA I
Matricula Inmobiliaria No. 370-565917

Solicitante: CAMILO LOPEZ MONTOYA -ADMINISTRADOR

Santiago de Cali, junio 25 de 2020

1

PERITO AVALUADOR – TECNICA LABORAL EN AVALUOS
Registro Abierto Avaluador – Corporación Reguladora de Avaluadores ANA
Carrera 8 No. 10-11 Of. 204 Edificio San Pablo Tel. 311 3154837 -Cali-Valle
Email: asaguirres@yahoo.com.mx



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 042-20

Santiago de Cali, 25 de junio de 2020.

Señor

CAMILO LOPEZ MONTOYA

Administrador

Parcelación Bosques de Calima

Restrepo

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

DTE: PARCELACION BOSQUES DE CALIMA P.H

DDO: CARLOS ALBERTO ARIAS JIMENEZ

RAD. 760014003 _____

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.933.039 de Bogotá, actuando en calidad de **PERITO AVALUADOR** debidamente registrada ante la Entidad Reguladora ANA con el No. AVAL- 51933039 me permito presentar el avalúo comercial del inmueble Lote No. I-18 de la Etapa 5B de la Parcelación "BOSQUES DE CALIMA" ubicado en el Paraje Madroñal, del Municipio Valle del Cauca..

Perito Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. de la Corporación Autorreguladora Nacional de Avalúos ANA, Tecnóloga en Administración de Empresas y Finanzas del Centro Colombiano de Estudios Profesionales. Cursos Técnico Laboral en avalúos en el Instituto de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano MILENIUM, Cursos en avalúos con Corpolonjas de Colombia, Lonja de Propiedad Raíz Cali, todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia.

El perito no ha realizado publicaciones escritas en ningún medio escrito internacional o de circulación nacional relacionada con avalúo de predios urbanos en los últimos 10 años.

El perito no ha sido designado en ningún caso anterior por ninguna de las partes.

La metodología para desarrollar la experticia no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente en tasación para avalúos e identificación de predios urbanos.



El dictamen presentado es “claro, exhaustivo, detallado y se explica los métodos, efectuados, lo mismos que los fundamentos en su conclusión y no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos, no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular del oficio.-

Acredito la asistencia a diferentes capacitaciones académicas, manteniéndola constantemente, además relaciono alguno de los casos en los que he sido designada como perito Avaluador en los últimos 4 años, incluyendo el juzgado así:

JUZGADO	RAD	DEMANDANTE	DEMANDADO	PROCESO
10 CM	2015-724	RICHARD PAZ TOVAR	JAIR FERNANDO BARRAGAN	ORDINARIO DE PERTENENCIA
8 CM	2015-791	CARLOS ALFONSO QUIÑONES	MARTHA LUCIA RENGIFO	
7 CC	2015-558	LUCY MARCELA LABORDE	LUZ MARINA GRISALES	ORDINARIO DE PERTENENCIA
Tribunal	003-2010-511	MARITZA MENDOZA PALOMINO	ALBERTO PALOMINO	
1 CC	2014-231	DANIEL EDILBERTO IZQUIERDO	SOC. VALENCIA SAA E HIJOS	ORDINARIO DE PERTENENCIA
14 CM	2015-745	INVERSIONES RODRIGUEZ	CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ	
19 CC	2013-210	ARMANDO DOMINGUEZ	NANCY DOMINGUEZ MONTAÑO	ORDINARIO DE PERTENENCIA
10 CM	2016-423	MONICA Y EWAR WILLIAM ESCO	CARLOS ARTURO GARRIDO	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
3 CM	2016-448	GLORIA AZUCENA GARCIA	JUAN DE LA CRUZ CORREA	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
16 CM	2019-595	JOSE HUMBERTO GIRALDO		PRUEBA ANTICIPADA
13 CM	2018-117	FRANCISCO JAVIER HURTADO	ELEMENTOS PREF. LTDA	VERBAL DE PRESCRIPC. ADQUISITIVA DE DOMINIO
2 LABORAL	1999-0021	NURY TINOCO	RODRIGO BERNAL MOLINA	VERBAL DE PERTENENCIA
12 CC	2000-144	MUNICIPIO DE CALI	HERED. INDET. LEONEL ARANGO	PROCESO ESP. DE EXPROPIACION
2 PEQ. C	2017-303	VITELIO FLAVIO ALVAREZ	CARLOS GONZALO ANDRADE	EJECUTIVO OBLIGACION POR HACER
11 CM	2017-698	MARIA ROSITTER AGUDELO C.	OBERTO SALAZAR HENAO	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
3 CM	2018-262	ZOILA MARIA DONNEYS F.	CARMEN ALICIA DONNEYS	PROCESO DIVISORIO
17 CC	008-2001-153	LEOPOLDO RAMIREZ CORREDOR		LIQUIDACION OBLIGATORIA
11 CM	2018-0052	ALEYDA GRAJALES RIOS	INDETERMINADOS	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
17 CC	2018-063	FLOR NAYDA CUADROS	MOSECHELO & CIA. S. EN C.	VERBAL DE PRESCRIPC. ADQUISITIVA DE DOMINIO

Manifiesto que no me encuentro dentro de las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.

Con el avalúo comercial suscrito por el Perito anexo la experticia en 38 folios. –

El presente estudio valuatorio fue elaborado bajo las pautas y normas legales establecidas por las entidades que nos rigen y regulan como lo es la Corporación Reguladora de Avaluadores. - ANA



TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
1.- PROPOSITO.....	6
2- OBJETO DEL AVALUO	6
2.1 DESTINATARIO DEL INFORME.....	6
3. FICHA TECNICA DEL INMUEBLE.....	7
4. INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE.....	8
4.1 PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO.....	8
5.- IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS.....	8
5.1- UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.	8
6.- CARACTERIZACION DE LA REGION	11
6.3 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE	11
6.4. CARACTERISTICAS DE LA REGION	12
6.5 ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS.....	12
6.6 VIAS DE ACCESO E INFRAESTRUCTURA VIAL:.....	12
6.7. SERVICIOS TRANSPORTE.....	13
6.8.- INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.....	14
6.9... DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRICOLA	14
7.- NORMATIVIDAD:.....	14
7.1 USO DEL SUELO.....	14
8.1. FORMA GEOMETRICA Y DIMENSIONES.....	15
8.2 DESCRIPCION DEL INMUEBLE.	16
8.3. LINDEROS GENERALES	17
8.3.1. LINDEROS ESPECIALES	17
8.4 VIAS DE ACCESO E INTERNAS DE LA PARCELACION.....	17
8.5 SERVICIOS PUBLICOS DE PARCELACION.....	18
9.- INFORMACION JURIDICA.	19
9.1 DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	19
9.2.- CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO	19
9.2.1 Número de unidades.....	19
9.2.2 Ubicación del bien inmueble objeto de valuación	19
9.3 Dotación comunal	20



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 042-20

10. INFORMACION AGROCLIMATICA.....	23
12. ESTUDIO DE MERCADO	24
13. DETERMINACION DE VALORES	26
13.1 CUADRO DE VALORES	26
14. RESULTADO DEL INFORME.....	27
16. VALORIZACIÓN.....	27
17.- MARCO LEGAL DE VALUACION.....	27
18.- CONSIDERACION GENERALES.....	28
19.- CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME	30
20.- DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	30
20.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad.....	30
20.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales	30
20.4 Seguridad	30
20.5 Problemáticas socioeconómicas.....	30
20.6 Comportamiento de la oferta y la demanda	30
21.- DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)	31
22.- Anexos	32



1.- PROPOSITO.

El estudio valuatorio es una ciencia interdisciplinaria, requiere de mucha información en el mercado y de las técnicas y métodos conocidos para determinar el **VALOR COMERCIAL** de inmuebles urbanos, rurales, maquinaria y equipo, muebles y enseres etc.

Se entiende por **VALOR COMERCIAL**, el precio comercial al cual se podría realizar una transacción en condiciones normales entendidas estas como aquellas en que el vendedor y comprador operan libres de presión. Estas condiciones normales también suponen una operación en condiciones comparativas a las ofrecidas en el mercado en la misma zona.

En el lote se puede observar el inicio de una edificación, compuesta por estructuras en concreto y piedra hasta cierto nivel. En el momento no son aprovechables sin tener claro qué tipo de construcción se desarrollaría; su antigüedad es de unos 20 años aproximadamente.

2- OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra para proceso divisorio, por el cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario

2.1 DESTINATARIO DEL INFORME

Este informe va dirigido al Juzgado Civil Municipal de Ejecución de Sentencias



3. FICHA TECNICA DEL INMUEBLE.

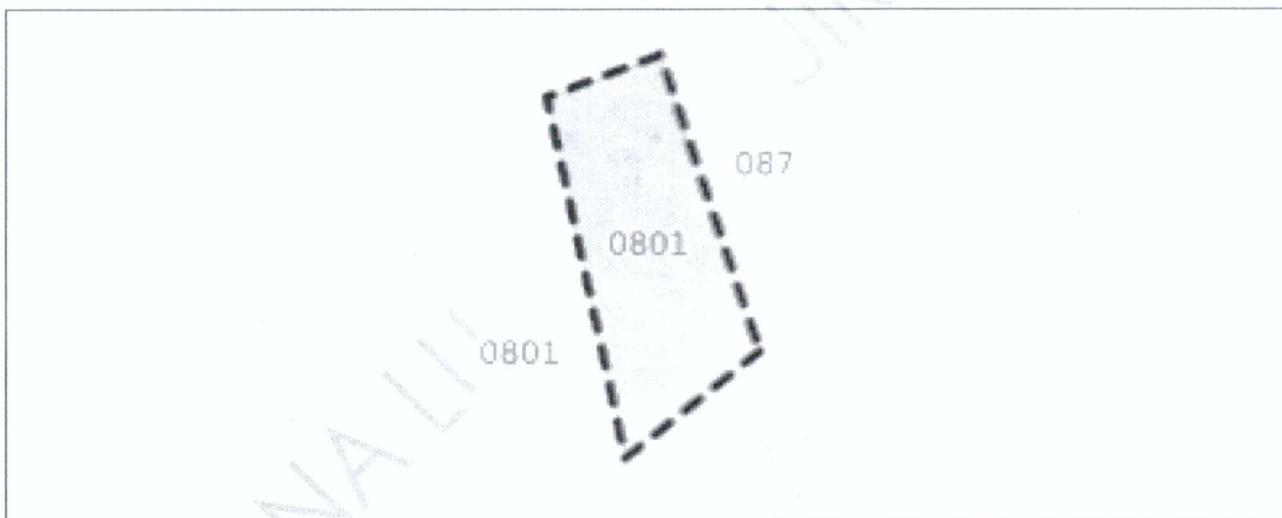
FICHA TECNICA	
AVALUO No.	042-20
SOLICITANTE	CAMILO LOPEZ MONTOYA
INMUEBLE	Lote No. I 18 Etapa 5 B
DIRECCION	Paradejo Madroñal, Parcelación Bosques de Calima
SECTOR	Zona de Parcelaciones - Área De Actividad Residencial Recreativa
MUNICIPIO	Restrepo
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca.
MATRICULA INMOBILIRIA	370 – 683156
DOCUMENTOS ENTREGADOS	Certificado de Tradición- Recibo del Predial
FECHA DE SOLICITUD	3 de junio del 2.020
FECHA DE VISITA	5 de junio del 2.020.
FECHA DEL INFORME	25 de junio del 2.020
VALOR COMERCIAL	\$ 79.634.145,00
TIPO DE ESTUDIO	Avalúo Comercial



4. INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE.

Código Predial		Fecha de Consulta			Entidad que lo Expide
766060001000000010801800000871		24 de junio de 2020			Geoportal IGAC
76606000100010871801					
Municipio	Departamento	Destino Económico	Área Construida (m2)	Área del Lote (m2)	AVALUO CATASTRAL AÑO 2020
RESTREPO	VALLE DEL CAUCA	D-AGROPECUARIO	0	2187	\$1.051.000,00

4.1 PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO.



Fuente de la consulta catastral: <http://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>

5.- IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

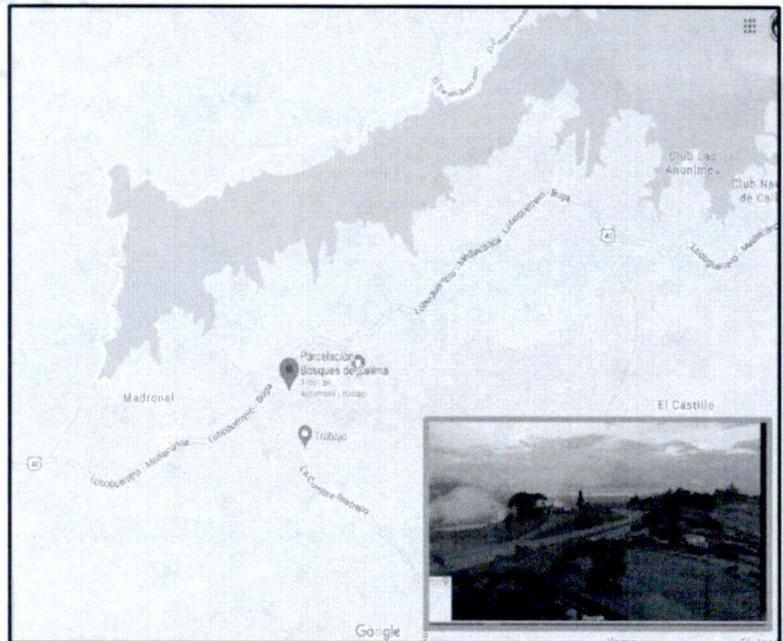
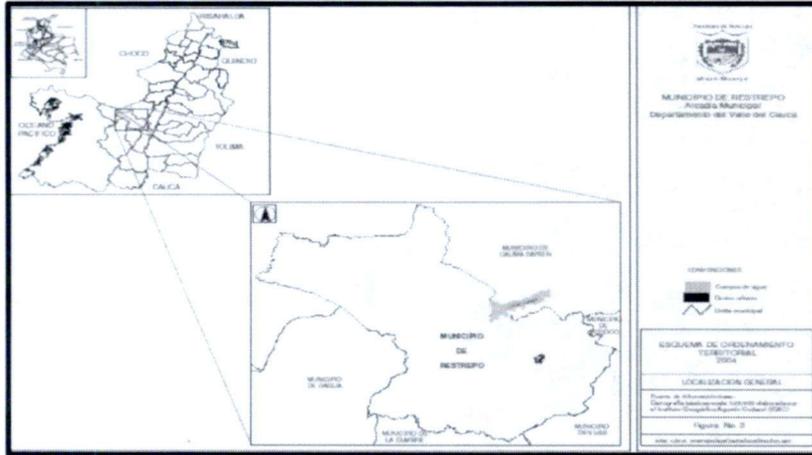
5.1- UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 042-20

Nombre del Predio PARCELACION BOSQUES DE CALIMA		Dirección del Predio LOTE I18 ET. 5B	
Corregimiento/Vereda LA ITALIA	Municipio RESTREPO	Departamento VALLE DEL CAUCA	País COLOMBIA

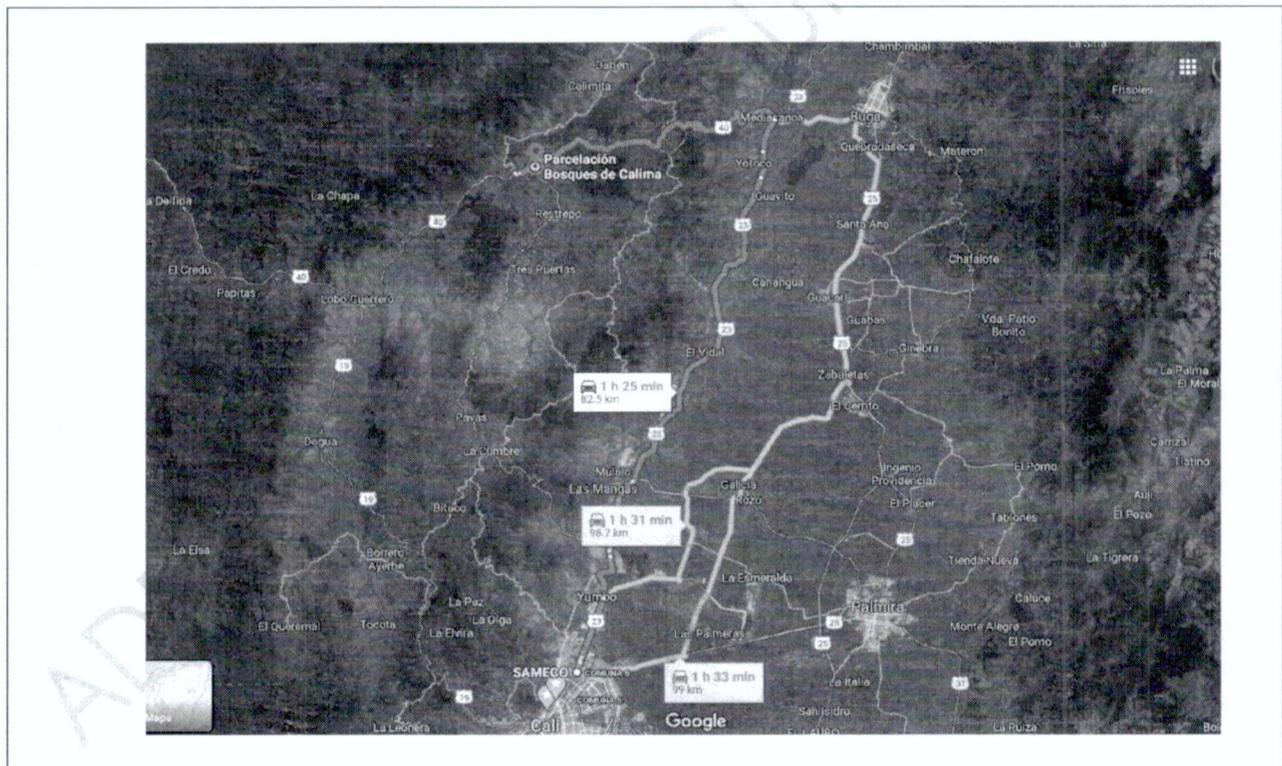




5.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS

Forma de Acceso	Por la carretera Panamericana desviándose en Mediacanoa hacia el embalse del Lago Calima recorriendo 25.68 km, carretera 40, en 30 minutos hasta llegar al retorno gira hacia la izquierda con dirección Loboguerrero-Buga por la misma carretera 40, y aproximadamente en 1.47 km. se llega a la Parcelación.		
Sistema Coordenadas MAGNA-SIRGAS	Latitud (N) 1393128,344	Longitud (E) 919024,172	Altitud (m.s.n.m.) 1.672

Imagen como llegar al Predio



Elaboración Google maps



6.- CARACTERIZACION DE LA REGION

6.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

Norte	Con el Municipio de Calima
Oriente	Con los Municipios de Vijes y Yotoco
Occidente	Con la Cumbre y Dagua
Sur	Con los Municipios de Vijes y la Cumbre

6.2 DESCRIPCION DEL SECTOR

MUNICIPIO DE RESTREPO VALLE DEL CAUCA: Es una población colombiana ubicada en la cordillera occidental, en el centro del departamento del Valle del Cauca; cuya población es de aproximadamente 17.500 habitantes.

Su temperatura promedio es de 18 °C (clima templado), y su altura es de 1400 m.s.n.m. En su territorio se encuentra parte del Embalse del Calima, y a ciudades importantes como Buga y Santiago de Cali (aprox. 60 km).

Su economía se basa en la agricultura, destacándose en café y piña; como también en ganadería. Además allí se conservan grandes vestigios de la cultura Calima y su parroquia es una de las más altas de Colombia.

Sus atractivos turísticos son, su hermoso paisaje conformado por montañas de suaves pendientes, los pequeños valles interandinos, el lago Calima, el Parque de las Culturas Prehispánicas de Calima, los centros recreacionales *La Rochela*, *Nayaré* y *Entre pájaros y flores* en su zona rural; así como el Parque Los Guadales en su perímetro urbano.

6.3 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE

Actualmente la economía del municipio se basa principalmente en la agricultura, la ganadería y la explotación forestal (Cartón de Colombia), en cuanto a la ganadería se observa la producción de ganado tanto de ceba como lechero, la actividad ganadera se concentra principalmente en las veredas: La Italia, Agua Mona, Calimita, Santa Rosa y El Agrado;

6.4. CARACTERISTICAS DE LA REGION

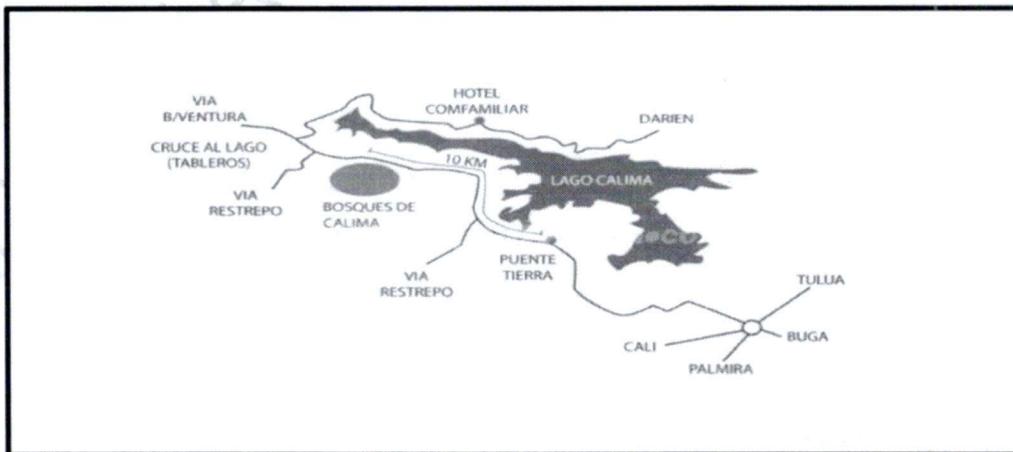
El Lago Calima, como se conoce al Embalse Calima, se ha convertido en uno de los destinos turísticos más importantes del sur occidente colombiano, gracias a su clima, paisajes y oferta turística; además, sus fuertes y constantes vientos hacen de esta región, el tercer lago en el mundo que ofrece condiciones muy favorables para el aprendizaje y la práctica de deportes

6.5 ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS

Cabecera Municipal mas cercana al Predio	Restrepo
Distancia en Kilómetros de la cabecera más cercana	5.52 K, de la vía Loboguerrero-Buga llega a la entrada a Restrepo se recorre 4.79km. vía Restrepo-Cumbre.
Estratos socioeconómicos predominantes en la región	1
Economía de la Región	Actividades de tipo Agropecuario
Situación de Orden Público	Buena
Actividad economía principal	Ganadería
Tipos de Productores que se observan en la región	Pequeños y medianos

6.6 VIAS DE ACCESO E INFRAESTRUCTURA VIAL:

Vía Loboguerrero Buga; Cali, Yumbo, La Cumbre, Pavas, Restrepo; Cali, Yumbo, Vía Panorama Yotoco, Vía Loboguerrero Buga.





Vía de acceso principal	Estado de la vía de acceso principal	Descripción de la vía de acceso principal
SI	EXCELENTE	VIA PAVIMENTADA DE DOBLE CALZADA DE UN SOLO SENTIDO



Imagen Google maps

6.7. SERVICIOS TRANSPORTE

El servicio de transporte público de pasajeros lo realiza la empresa Trans Calima la cual para el servicio de pasajeros intermunicipal entre Cali - Darién y Buga - Darién lo hace con quince (15) Buses y siete (7) microbuses. A nivel Inter veredal se realiza a través de cuarenta (40) camperos.



**6.8.- INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL**

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Cementerio
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Estación de Policía	Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacén Agrícola	Restaurante	Hotel	Terminal de Transporte
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	No

6.9... DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRICOLA

- El Municipio de Restrepo se ubica a unos 5.52 KM hasta llegar a la entrada de ahí recorriendo un desvío hacia la derecha, recorriendo 4.79 km. vía Restrepo – La cumbre hasta al pueblo.
- El Municipio de Buga el cual se ubica a unos 33.6 Km y a 39 minutos aprox.

7.- NORMATIVIDAD:

De acuerdo a la Normatividad vigente en el Municipio de Restrepo Valle Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), Acuerdos 051 del 23 de mayo de 2.006 y 023 del 09 de septiembre de 2.013, el inmueble por su ubicación tiene la siguiente reglamentación:

7.1 USO DEL SUELO.

Suelo Rural

Constituye esta categoría los terrenos no aptos para el suelo urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de aprovechamiento de recursos naturales y actividades análogas. Área delimitada entre el perímetro municipal y los límites demarcados por los perímetros de las áreas con régimen diferido, contiene al interior las áreas del suelo suburbano.

- Al interior del suelo Rural se definen las siguientes categorías:
- Suelos de Protección (SP - SPR)
- Áreas De Producción Agroforestal - PAF
- Áreas de Producción Agropecuaria - PAP
- Sitios Ecoturísticos - SET
- Zonas de parcelación – ARC
- Elementos del Patrimonio Ambiental
- Áreas Potenciales de Producción Minera.



- Asentamientos concentrados y/o dispersos de características rurales

8.9.5 Zona de parcelaciones.

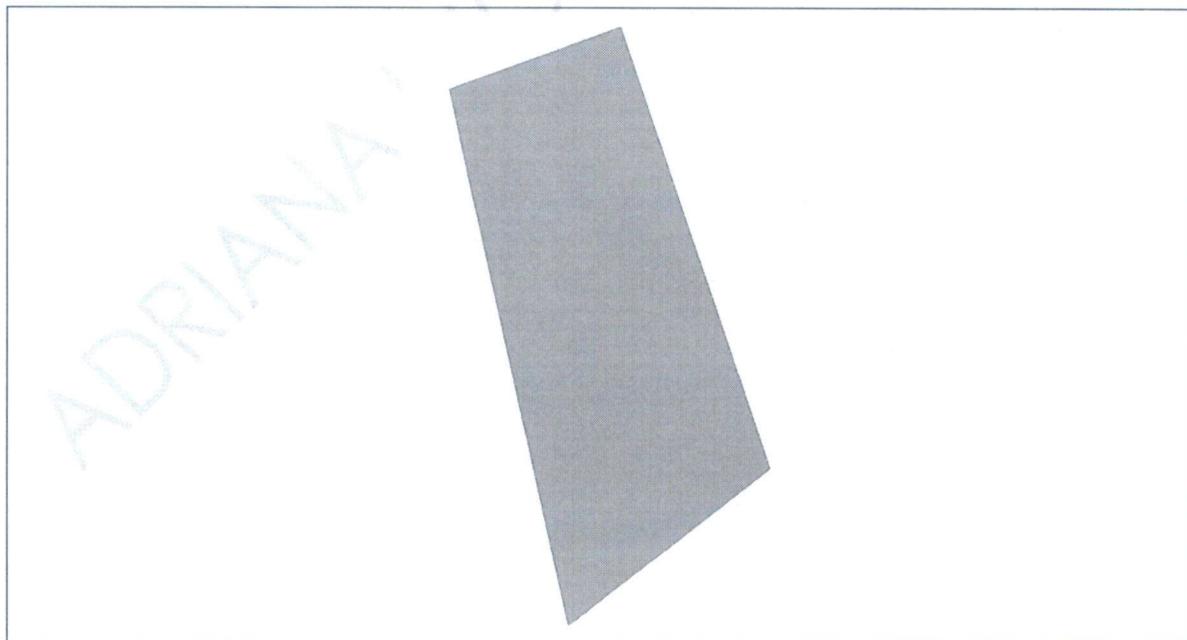
Comprende principalmente el área cercana al lago calima. Esta zona es de aptitud forestal pero el cambio en el uso del suelo, dado por la planificación inadecuada o por falta de esta en los procesos de habitabilidad ahí realizados conllevó a que se estableciera esta actividad. Se incluye en esta categoría las parcelaciones identificadas en el corregimiento de San Pablo.

El uso principal es la vivienda campestre y recreacional, el uso complementario, recreación pasiva, el bosque forestal protector, uso restringido comercio, agrícola, los usos prohibidos el forestal productor y el pecuario.

Al interior de esta categoría prima la conservación de las áreas forestales protectoras y bosques naturales o bosques de guadua existentes, al igual que los suelos de protección de ríos y quebradas y todas aquellas que se encuentren dentro de la categoría de áreas protegidas. Deberá acogerse a las normas establecidas en este EOT a cerca de parcelaciones y las que el municipio defina, a través de la Secretaria de Planeación Municipal.

8.- CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

8.1. FORMA GEOMETRICA Y DIMENSIONES



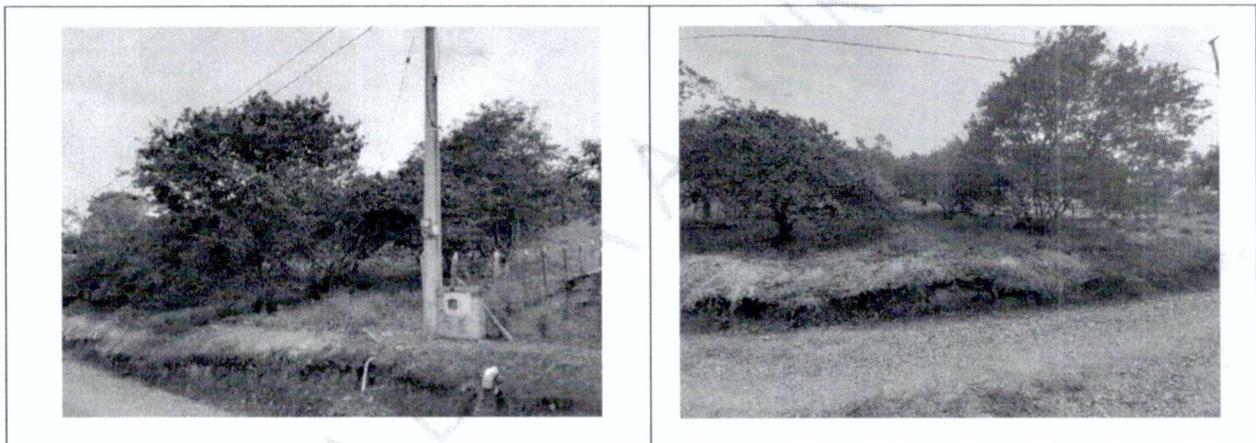


CUADRO DE VALORES TERRENO		
ITEM	AREA M2	Rango Pendiente
Lote de Terreno	1.646,32	6-14%

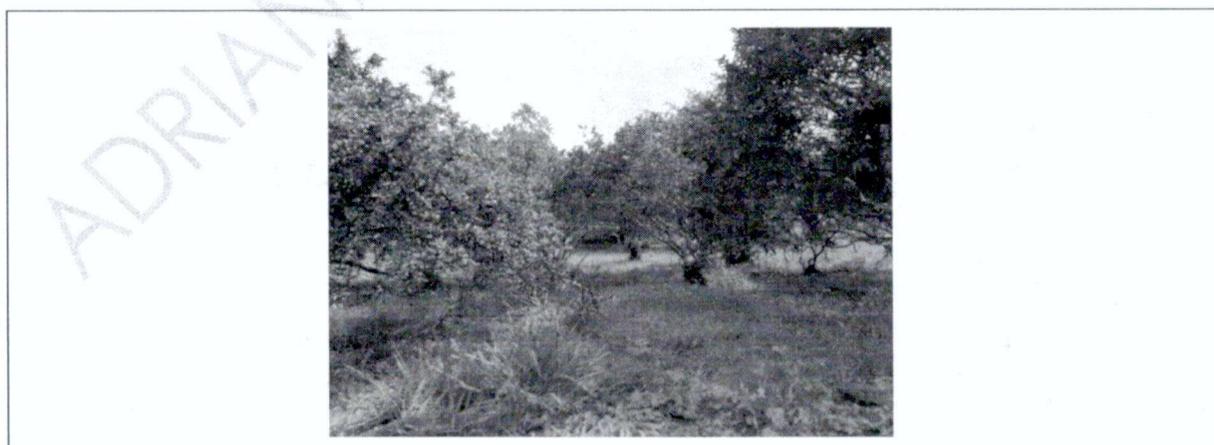
Fuente: Certificado de Tradición

8.2 DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

Se trata de un Lote de Terreno de forma Irregular sin construcción, el cual se encuentra en un rango de pendiente Moderadamente ondulado, que forma parte de Parcelación Bosques de Calima, .



Imágenes del Lote de Terreno





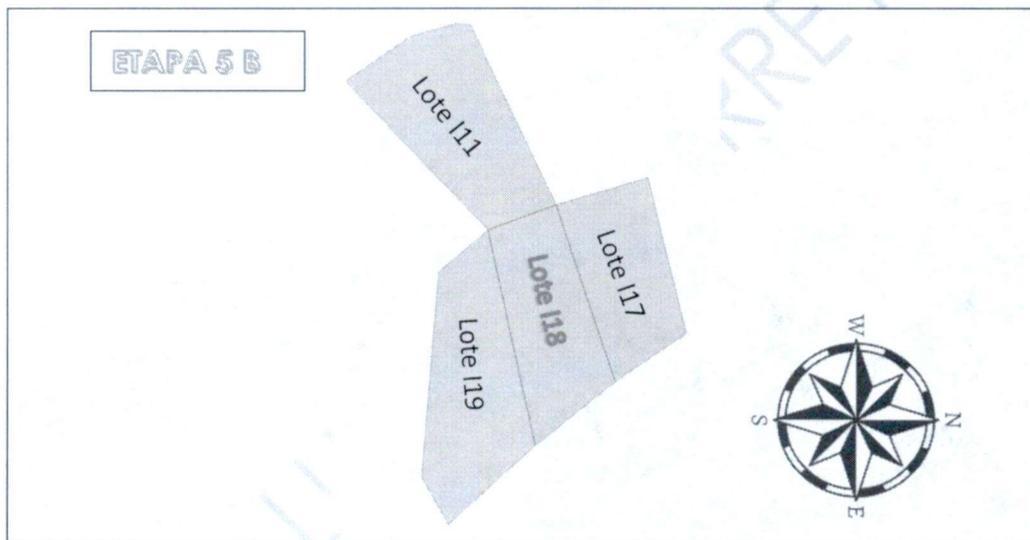
8.3. LINDEROS GENERALES

Llamados también áreas de canje, el lindero es la línea común que define legalmente el límite.

Los linderos generales y especiales del lote de terreno, se encuentra contenidos en la Escritura Pública No. 1.008 del 23 de mayo de 2013 de la Notaria 2da. del Circulo de Cali.

8.3.1. LINDEROS ESPECIALES

- **Norte.** A 62.36 metros con el lote I 17
- **Sur.** A 64.24 metros con el lote I 19.
- **Occidente.** A 26.13 metros con el predio I 11
- **Oriente.** A 27.61 metros con carretera interna de la Parcelación



8.4 VIAS DE ACCESO E INTERNAS DE LA PARCELACION





Vías internas	Estado de las vías internas	Descripción de las vías internas
SI	REGULAR	SIN PAVIMENTAR DE UNA SOLA VIA

8.5 SERVICIOS PUBLICOS DE PARCELACION

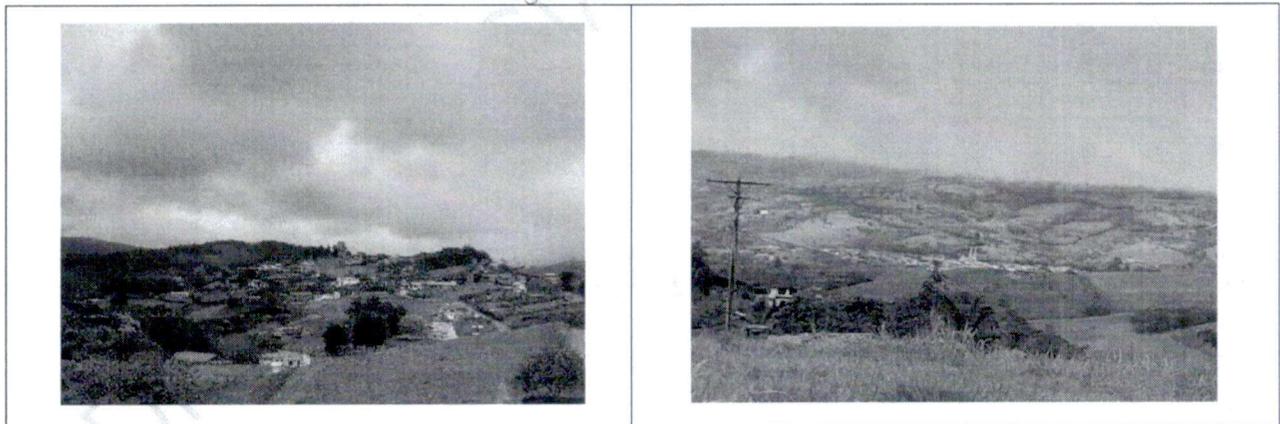
La energía eléctrica, es prestado por EPSA.; El Acueducto es de la misma Parcelación, el cual es abastecido, por una fuente de agua de la parcela. En el momento se están realizando las obras de instalación de acometidas para conectarse, al servicio de Acueducto prestado por ACUAVALLE.

Las aguas residuales, son manejadas por medio de Pozo Séptico en cada predio de la Parcelación.

8.6.- USO ACTUAL DEL SUELO

Vivienda Campestre y Recreacional

Imagen de la Parcelación



**9.- INFORMACION JURIDICA.**

MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
370-683156	Carlos Alberto Arias Jiménez Martha Cecilia Marín Valencia
NO. PREDIAL	TÍTULO DE PROPIEDAD
76606000100010871801	Escritura Pública No. 993 de 17 de marzo de 2008 de la Notaria 3 de Cali

9.1 DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La Parcelación Bosques de Calima se encuentra sometido a Reglamento de Propiedad Horizontal, mediante Escritura Pública No. 1782 del 15 de junio de 2006 de la Notaría 18 de Cali realiza una adición régimen al Reglamento de Copropiedad de la Parcelación Bosques de Calima integrando las diferentes etapas de la Parcelación .-

9.2.- CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO**9.2.1 Número de unidades**

La Parcelación se encuentra conformada por 170 Lotes, de los cuales 90 tienen construcciones, casas Campestres

9.2.2 Ubicación del bien inmueble objeto de valuación en la agrupación

El Lote de Terreno se encuentra en la Etapa 5 B de la Parcelación, el cual se ingresa vía interna destapada Paseo de los Pinos, entrada de la Parcelación en el primer cruce se gira en U siguiente por el camino Guayacanes.

9.2.3. Coeficiente Copropiedad

0.48%

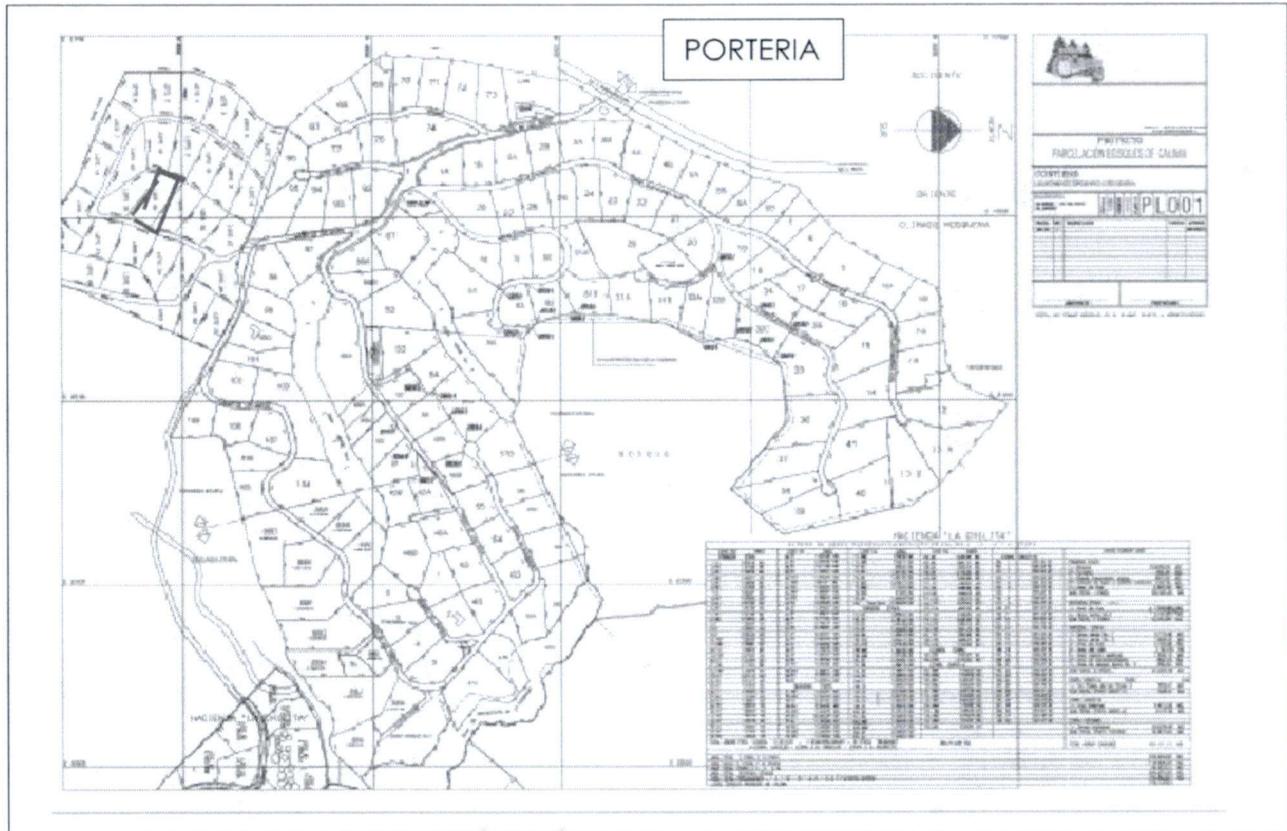
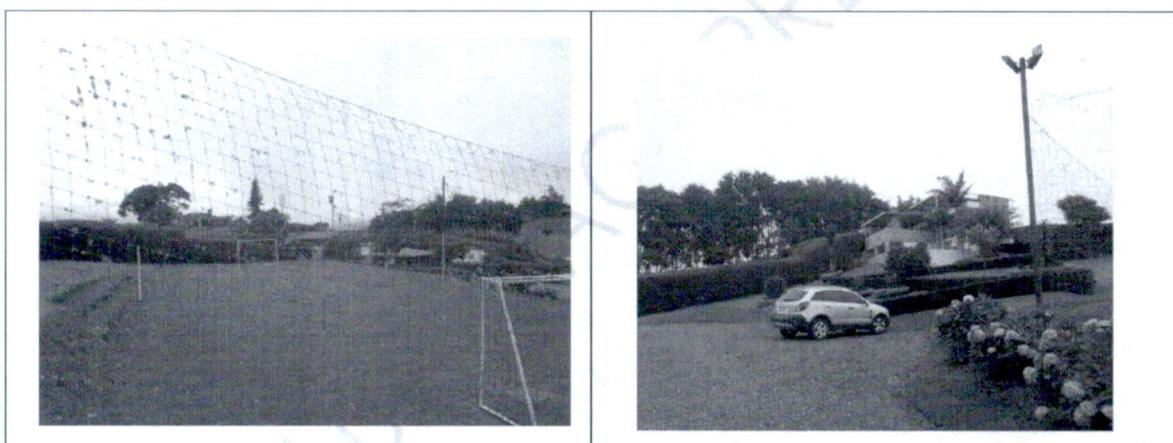
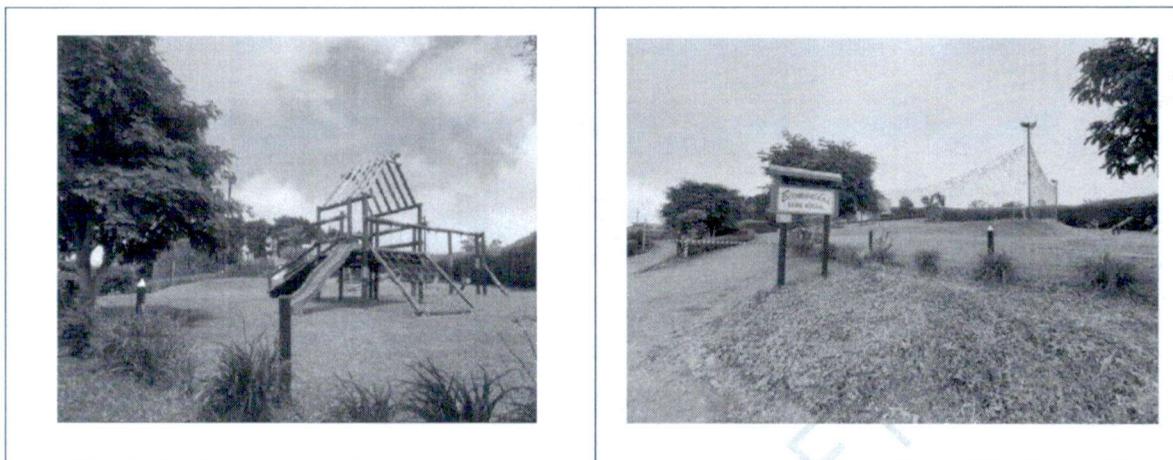


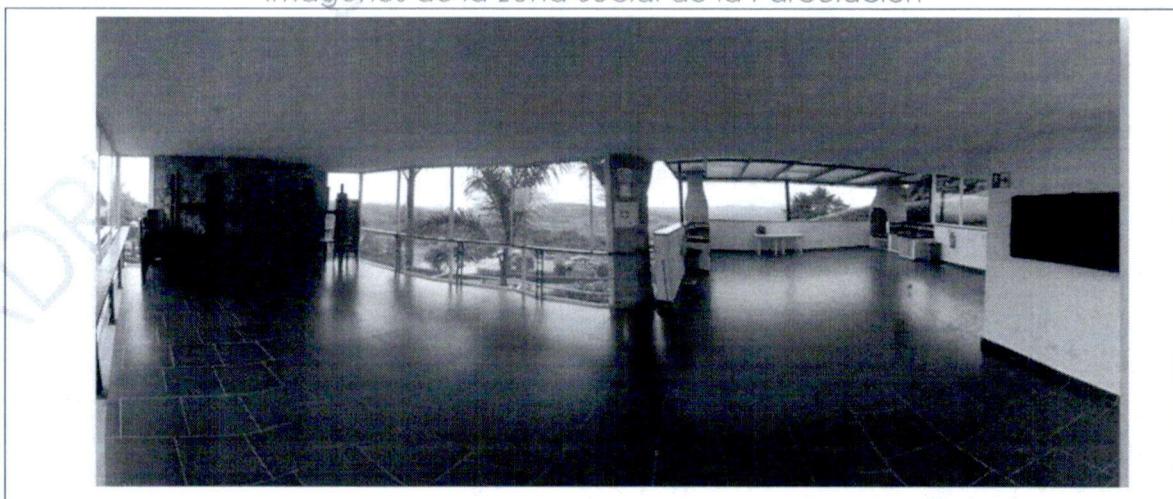
Imagen Plano de la Parcelación

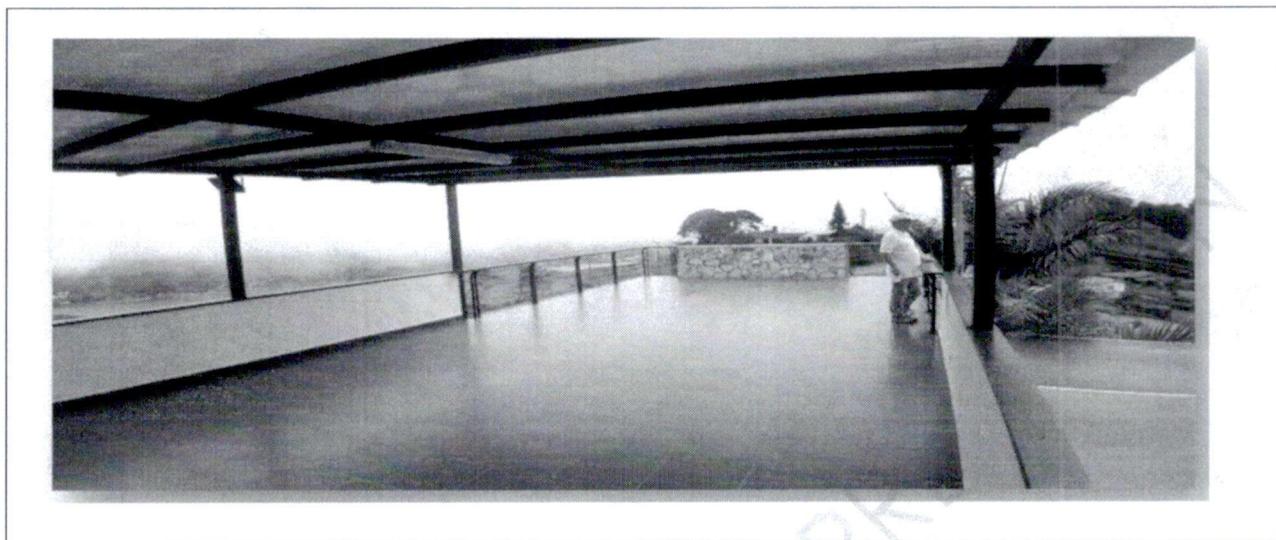
9.3 Dotación comunal

- Portería / Vigilancia
- Salón Social
- Sauna
- Zona de BBQ
- Terraza con vista al Lago Calima
- Juegos Infantiles
- Cancha de Futbol
- Shut de Basuras
- Bosque común

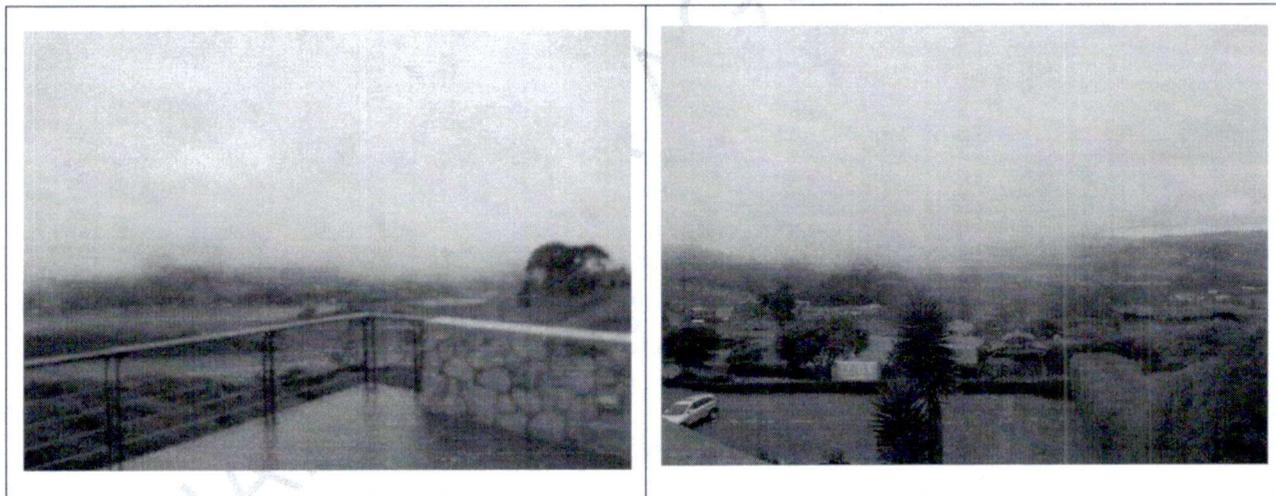


Imágenes de la Zona Social de la Parcelación





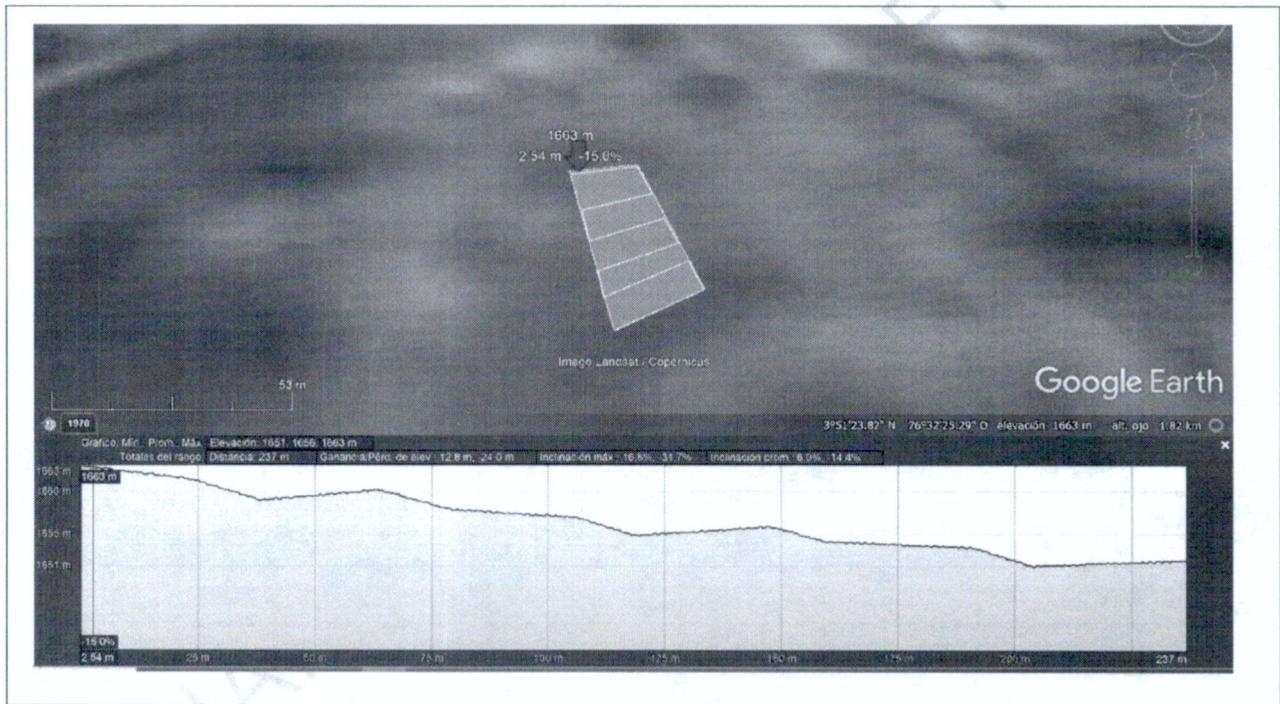
Imágenes Piso 3 del salón social con vista al Lago





10. INFORMACION AGROCLIMATICA

INFORMACIÓN AGROCLIMÁTICA DEL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO		
Altitud (m.s.n.m.) 1.642 a 1645	Temperatura (°C) 18 a 24	Piso Térmico Cálido; Templado; Frio; muy frio
Humedad Relativa (%) 75 - 80	Brillo Solar (horas/dia) 4 a 5	Precipitación (mm/año) 0-500 mm



Mapa del Perfil de elevación del predio



11. METODOLOGIA - VALUATORIAS.

Para determinar los valores unitarios y el avalúo comercial del inmueble, es dable utilizar uno o varios de los métodos definidos por la normatividad colombiana: Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición, Método (técnica) residual.

Para llegar al valor comercial del predio, el principio fundamental para el análisis del valor de este inmueble, partió tomar en cuenta las características físicas particulares, con el fin de asimilarlo al valor de los inmuebles aledaños al mismo según su nivel de desarrollo por uso, clase, de explotación económica y el potencial del inmueble en el futuro económico con su entorno inmediato (rentabilidad real y proyectada).

Se hace el estudio de mercado de inmuebles en el sector y con base en esta referencia se establece el avalúo mediante los métodos de investigación de mercado de acuerdo a lo establecido por la Resolución 620 de 2008:

11.1 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.

12. ESTUDIO DE MERCADO:

	<p>Venta Lote PARCELACION EL BOSQUE</p> <p>AREA: 1500 M2</p> <p>VALOR: \$70.000.000,00</p> <p>Inf. 3116015317 Mauricio Oviedo</p>
--	--



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 042-20

Lote en Venta

Otros Municipios Parcelación Bosques de Calima

\$ 65.000.00

	<p>Área privada: 1.507,00 m² Precio m²: 43.132/m</p>
<p>Lote con un área de 1507 metros cuadrados en parcelación bosques de calima vip, la parcelación cuenta con: cerramiento perimetral con cerco y seto vivo, cámaras de vigilancia, vías en roca muerta, alumbrado público, kiosko con mesón y zona BBQ, salón para reuniones, piscina, baño turco, jacuzzi, juegos infantiles, cancha múltiple, vóley playa, sendero ecológico, sitio para avistamiento de aves, laberinto con seto natural, acueducto natural y otro de restrepo, con una excelente vista a restrepo, admon 180.</p>	
<p>Inf. Somos Brokers Inmobiliarios tel: 3052866 -3127804012</p>	

https://s3.amazonaws.com/imagenes.fincaraiz.com.co/FC_COL/2019/11/27/5112483/lot-e-venta-valle-del-cauca-otros-municipios-263827052.jpg

Lote Campestre En Venta Restrepo \$100'000.000 Lote 1.500 M2

\$66.667/M2

	<p>Lote ubicado en parcelación cerca de Restrepo (Valle) y cerca del lago Calima. Área: 1.500 metros Terreno con lomas amenas, con linda vista y 2 entradas. La parcelación cuenta con varias casas, donde se vive un ambiente tranquilo y agradable con los vecinos. La zona social incluye portería, cancha de fútbol, piscina de niños y adultos, sauna, turco, jacuzzi, salón social con cocineta, zonas verdes y juegos infantiles. Admón. \$220.000 Precio \$100.000.000, poco negociable. Buena tradición</p>
--	--

FUENTE FINCARAIZ.COM – CLASIFICADOS EL PAIS



13. DETERMINACION DE VALORES

13.1 CUADRO DE VALORES. Valor comercial.

ITEM	REFERENCIA	VALOR DE OFERTA	% DEPURACION	OFERTA DEPURADA	AREA LOTE	VALOR DEL TERRENO \$/M2	FACTOR PENDIENTE	FACTOR UBICACION	VALOR DEL TERRENO/M2 HOMOGENIZADO
1	CMP-1	70.000.000	0%	70.000.000	1.500	46.667	0,94%	1,00	46666,67
2	CMP-2	65.000.000	0%	65.000.000	1.507	43.132	0,97%	1,10	47445,26
3	CMP-3	100.000.000	15%	85.000.000	1.500	56.667	0,85%	0,90	51000,00

Valores Homogenizados, tenidos en cuenta para el estudio comparativo

DESCRIPCION	VR. M2	DESVIACION STANDAR			COEF. VARIACION
Venta Lote PARCELACION EL BOSQUE	46.667	-1.704	2.902.480,11	439,88	0,91%
parcelación bosques de calima vip	47.445	-926	856.858,78	239,01	0,49%
Lote Campestre En Venta Restrepo	51.000	2.629	6.913.393,78	678,89	1,40%
Valor promedio	48.371				
Desviación Standar			2.310,06		
Coefficiente de variación		4,78%			

$$Media(X) = \bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^N X_i}{N}$$

siendo (X_1, X_2, \dots, X_N) el conjunto de observaciones

$$S_X = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (X_i - Media(X))^2}{N - 1}}$$

siendo (X_1, X_2, \dots, X_N) un conjunto de datos

$$r = \frac{S_X}{|\bar{x}|}$$

siendo S_X la desviación típica y \bar{x} la media del conjunto de observaciones (X_1, X_2, \dots, X_N) y $\bar{x} \neq 0$

**14. RESULTADO DEL INFORME:**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			
DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	1.646,32	\$ 48.371,00	\$79.634.145,00
VALOR TOTAL AVALUO COMERCIAL			\$ 79.634.145,00
Letras: SETENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO PESOS M/CTE.			

15.- COMERCIALIZABILIDAD. De acuerdo al estudio de oferta y demanda, compra y venta de inmuebles iguales o similares al avaluado hemos estimado su ComercIALIZABILIDAD: **MEDIA.**

16. VALORIZACIÓN. Se entiende por valorización de un inmueble, aquellos que han alcanzado un valor comercial por encima de los índices de inflación, esto significa que al traer el valor presente el costo inicial del inmueble se encuentra por encima del valor comercial, la valorización puede ser: **ESTABLE.**

17.- MARCO LEGAL DE VALUACION

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles rurales, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de Septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 042-20

- 3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones.
- 4) **Decreto 556 del 14 de Marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- 5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 6) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.
- 7) **Decreto 466 del 2000**

18.- CONSIDERACION GENERALES

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agroecológicas y climáticas, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.
2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.



6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
8. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área de terreno el área del Certificado de tradición del inmueble, aportado por el cliente.
9. El Avaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
10. **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.
11. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 02, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles rurales.
12. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
13. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
14. El inmueble tiene la influencia de la cercanía con equipamientos del Municipio de Restrepo, que permite atender las necesidades de atención básicas.
15. Se recomienda realizar los tramites pertinentes para la corrección del área del lote.



19.- CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

20.- DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

20.1 Problemas de estabilidad de suelo

De acuerdo a lo establecido por la Secretaria de Planeación y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el predio objeto de estudio no presentan riesgo por inundación ni por fenómenos de remoción en masa.

20.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica y su entorno.

20.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

Según los certificados de tradición y libertad suministrados, los inmuebles cuentan con servidumbres, cesiones o afectaciones viales de los vías internas prestando el servicio a la zona VIP de la misma parcelación..

20.4 Seguridad

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

20.5 Problemáticas socioeconómicas

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

20.6 Comportamiento de la oferta y la demanda

Se observa una baja oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 042-20

21.- DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

Atentamente.

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABÓN
Perito Avaluador
RAA AVAL-51933039
Lonja De Propiedad Raíz "AVALUADORES NACIONALES"



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 042-20

22.- Anexos



PIN de Validación: af5a0a7a



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-51933039.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance ▪ Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 04 Mayo 2018	Régimen Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance ▪ Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 09 Mayo 2019	Régimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance ▪ Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 09 Mayo 2019	Régimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance ▪ Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 09 Mayo 2019	Régimen Régimen Académico

Página 1 de 3

32

PERITO AVALUADOR – TECNICA LABORAL EN AVALUOS
Registro Abierto Avaluador – Corporación Reguladora de Avaluadores ANA
Calle 12 Norte No. 4 N-17 Ofc. 707 edificio Palacio Rosa Tel. 311 3154837 -Cali-Valle
Email: asaguirres@yahoo.com.mx



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 042-20



PIN de Validación: afa0a7a



Alcance	Fecha	Regimen
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	09 Mayo 2019	Régimen Académico
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	04 Mayo 2018	Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 03 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
 Dirección: CARRERA 9 # 9-49 OF. 501 A ED. ARISTI
 Teléfono: 3113154837
 Correo Electrónico: asaguirres@yahoo.com.mx

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - MILENIUM.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 042-20



PIN de Validación: a16a0a7a



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039. El(la) señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a16a0a7a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 042-20

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.smbcolombiainfo.gov.co/certificador



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200711595131813929 Nro Matricula: 370-683156
Pagina 1

Impreso el 11 de Julio de 2020 a las 06:44:26 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: RESTREPO VEREDA: RESTREPO
FECHA APERTURA: 10-12-2001 RADICACION: 2001-83465 CON: ESCRITURA DE: 07-12-2001
CODIGO CATASTRAL: 788000001000000010801800000871 COD CATASTRAL ANT: 75606000100010871801
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenido en ESCRITURA Nro 4424 de fecha 30-11-2001 en NOTARIA SEXTA de SANTIAGO DE CALI LOTE 1-18 con area de 1.646.32 M2 (SEGUN
DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

EL SR. FERNANDO OTOYA DOMINGUEZ, ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA EFECTUADA A GONZALO,
LUZ STELLA, CLARA INES Y VICTOR JAIME ROJAS MONTOYA POR MEDIO DE LA ESCRITURA NRO. 803 DE 15 DE MARZO DE 1999 NOTARIA SEXTA
DE CALI, REGISTRADA EL 10 DE MAYO DE 1999. GONZALO, VICTOR JAIME, CLARA INES Y LUZ STELLA ROJAS
MONTOYA ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION ASI: MEDIANTE ESCRITURA NRO. 610
DEL 21-12-94 NOTARIA UNICA DE LA CUMBRE REGISTRADA EL 26-05-95 EFECTUARON DIVISION MATERIAL DE LO ADQUIRIDO ASI: GONZALO
ROJAS MONTOYA, VICTOR JAIME ROJAS MONTOYA, LUZ STELLA ROJAS MONTOYA, CLARA INES ROJAS MONTOYA Y NANCY ROJAS DE LOPEZ,
ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION EN SUCESION DE VLADISLAD ROJAS CASTILLO Y YILMA GLORIA MONTOYA DE
ROJAS, SEGUN SENTENCIA DEL 15-08-87 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE BUGA, REGISTRADA EL 29-01-88 VLADISLAD ROJAS CASTILLO,
ADQUIRIO EL INMUEBLE ASI: POR COMPRA DE DOS LOTES DE TERRENO A LENEY VELASQUEZ CASTAÑO, SEGUN ESCRITURA #1.803 DE 06-12-73,
NOTARIA 2. DE BUGA REGISTRADA EL 13 DEL MISMO MES. LENEY VELASQUEZ CASTAÑO, ADQUIRIO UNO DE LOS LOTES CON 13 HECTAREAS
8.500 METROS CUADRADOS POR ADJUDICACION QUE LE HIZO EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA "INCORA", SEGUN
RESOLUCION #03182 DE 10-12-71, REGISTRADA EL 04-02-72. EL OTRO LOTE DE TERRENO, CON AREA DE 49 HECTAREAS 0.000M2, LO ADQUIRIO
LENEY VELASQUEZ CASTAÑO, POR ADJUDICACION QUE LE HIZO EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA "INCORA", POR
RESOLUCION #02107 DE 28-08-70, REGISTRADA EL 14-DE SEPTIEMBRE SIGUIENTE -PROTOCOLIZADA ESTE RESOLUCION POR ESCRITURA #179
DE 17-10-70, NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 12 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE QUE SE INTEGRA AL PREDIO VECINO DENOMINADO COMO "PARCELACION BOSQUES DE CALIMA" LOTE 1-18

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

370 - 612565

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-05-1995 Radicacion: 1995-40826

Doc: ESCRITURA 610 del 21-12-1994 NOTARIA UNICA de RESTREPO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 SERVIDUMBRE PASIVA DE AGUA A FAVOR DEL LOTE B

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, J-Titular de dominio Incompleto)

Table with 2 columns: Name and CC#. Rows include RAJAS MONTOYA VICTOR JAIME, ROJAS MONTOYA CLARA INES, ROJAS MONTOYA GONZALO, and ROJAS MONTOYA LUZ STELLA.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-12-2001 Radicacion: 2001-83465

Doc: ESCRITURA 4424 del 30-11-2001 NOTARIA SEXTA de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 042-20

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.enfiteusidrepage.gov.co/certificado/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200711595131813929
Pagina 2

Nro Matricula: 370-683156

Impreso el 11 de Julio de 2020 a las 06:44:26 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: : 912 RELOTEO BTA. FISCAL # 10038343

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,J-Titular de dominio Incompleto)

A: OTOYA DOMINGUEZ FERNANDO

CC# 16686012 X

ANOTACION: Nro 803 Fecha: 13-07-2006 Radicación: 2006-53454

Doc: ESCRITURA 1782 del 15-06-2006 NOTARIA 18 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADICION REGIMEN DE CONDOMINIO: 0346 ADICION REGIMEN DE CONDOMINIO COPROPIEDAD DE LA PARCELACION BOSQUES DE CALIMA EN EL SENTIDO DE INTEGRAR EN UN SOLO DOCUMENTO LAS DIFERENTES ETAPAS QUE ACTUALMENTE CONFORMAN LA PARCELACION Y QUEDAN SOMETIDOS A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 675-2001...QUEDANDO ESTE SOMETIDO AL REGIMEN DE LA PARCELACION BOSQUES DE CALIMA POR SER PARTE INTEGRANTE DE ESTE.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,J-Titular de dominio Incompleto)

A: PARCELACION BOSQUES DE CALIMA

ANOTACION: Nro 804 Fecha: 21-04-2008 Radicación: 2008-29929

Doc: ESCRITURA 993 del 17-03-2008 NOTARIA 3 de CALI

VALOR ACTO: \$27,370,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,J-Titular de dominio Incompleto)

DE: OTOYA DOMINGUEZ FERNANDO

CC# 16585012

A: ARIAS JIMENEZ CARLOS ALBERTO

CC# 14887468 X

A: MARIN VALENCIA MARTHA CECILIA

CC# 42061878 X

ANOTACION: Nro 805 Fecha: 11-11-2009 Radicación: 2009-82298

Doc: ESCRITURA 2096 del 31-07-2009 NOTARIA 22 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA PARCELACION BOSQUES DE CALIMA, SE ELIMINA EL ART.11, EN CONSECUENCIA NO PODRAN ANEXARSE PREDIOS COLINDANTES A LA PARCELACION COMO NUEVAS ETAPAS, SE MODIFICA EL ARTICULO 27, ESCRITURA 1782 DE 2006 RESPECTO A LA TABLA DE COEFICIENTES, ART.25 Y 26 LEY 675 /2001.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,J-Titular de dominio Incompleto)

A: PARCELACION BOSQUES DE CALIMA- PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 808 Fecha: 11-11-2009 Radicación: 2009-82298

Doc: ESCRITURA 2096 del 31-07-2009 NOTARIA 22 de CALI

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA: 0344 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA SOBRE LA ZONA COMUN DENOMINADA PORTERIA Y LOS TRAMOS DE LAS VIAS DE ACCESO A FAVOR DE LOS LOTES QUE CONFORMARAN LA PARCELACION BOSQUES DE CALIMA VIP.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,J-Titular de dominio Incompleto)

DE: PARCELACION BOSQUES DE CALIMA - PROPIEDAD HORIZONTAL

36

PERITO AVALUADOR – TECNICA LABORAL EN AVALUOS
Registro Abierto Avaluador – Corporación Reguladora de Avaluadores ANA
Calle 12 Norte No. 4 N-17 Ofc. 707 edificio Palacio Rosa Tel. 311 3154837 -Cali-Valle
Email: asaguirres@yahoo.com.mx



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 042-20



MUNICIPIO DE RESTREPO

NIT: 891902191
DIR: C 9 P 46 11

SECRETARIA FINANCIERA
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL Y
COMPLEMENTARIOS

Nombre Propietario:
CARLOS-ALBERTO ARIAS JIMENEZ

Nit o CC,
14887456

Código Único Nacional:

FACTURA No. 00112103

2 de Marzo de 2020

Dirección del Predio:
Lo 118 BOSQUES DE CALIMA

Avaluo Vig. Actual.
1,051,000

Aval. Vig. Anter.
1,020,000

Periodo Cobrado:
Enero/2016

Diciembre/2020

Tasa de Interés

Actividad
04 Agropecuario

No. Predial	Tipo	Sector	Manz.	Predio	Parte	Referencia	Area	Tarifa IPU	Sobre. CVC	Sobre. CBV
	00	01	000	087	801	000100010871801	0.0000	3.50 x Mil	1.5 x Mil	1%
Código	Descripción	1991-2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total	
1Pre	Predial	0	0	3,352	3,364	3,464	3,572	3,680	17,432	
2Sob	Sobretasa Ambiental C V	0	0	1,436	1,440	1,464	1,532	1,576	7,468	
3SBO	Sobretasa Bomberos	0	0	960	960	992	1,020	1,052	4,984	
4Fac	Factura	0	0	9,936	9,936	9,936	9,936	2,633	42,377	
8Des	Descuento Predial	0	0	0	0	0	0	-736	-736	
1Pre	Intereses Predial	0	0	3,104	2,254	1,437	570	0	7,365	
2Sob	Intereses Sobretasa	0	0	1,330	966	618	244	0	3,156	
3SBO	Intereses Sobretasa	0	0	687	644	411	163	0	2,105	
Totales		0	0	21,005	19,564	18,340	17,037	8,208	84,151	

Vig. Actual: \$ 8,205 Vig. Anterior: \$ 63,320 Total \$ 84,151
Intereses: \$ 12,626

Pago Total Marquo

84,151 Aquí

"CREEMOS EN RESTREPO"

La Secretaría Financiera del Municipio de Restrepo, en uso de sus facultades legales conferidas por el artículo 49 del acuerdo Municipal No. 011 de 2013, emite el presente acto de liquidación del impuesto Predial y Complementarios, por cuanto se detectó el no pago del tributo correspondiente a los periodos arriba mencionados. Contra el presente acto de determinación procede el recurso de reconsideración ante la Tesorería General del Municipio dentro de los dos meses contados a partir de la fecha de su notificación.

Esta factura presta merito ejecutivo según ART.535 estatuto tributario Municipal en concordancia con el ART. 68 de la ley 1111 de 2006



(415) 7709998285323 (8020) 00112103 (3900) 084351 (96) 20200331

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Alejandra Agredo Gonzalez
Secretaria Financiera

SINAP - "Sistema de Información para la Administración Pública"



MUNICIPIO DE RESTREPO

NIT: 891902191
DIR: C 9 P 46 11

SECRETARIA FINANCIERA
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL Y
COMPLEMENTARIOS

Nombre Propietario:
CARLOS-ALBERTO ARIAS JIMENEZ

Nit o CC,
14887456

Predio
000100010871801

Periodo Cobrado:
Enero/2016 Diciembre/2020

FACTURA No. 00112103

2 de Marzo de 2020

Total \$ 84,151

"CREEMOS EN RESTREPO"



38

PERITO AVALUADOR - TECNICA LABORAL EN AVALUOS
Registro Abierto Avaluador - Corporación Reguladora de Avaluadores ANA
Calle 12 Norte No. 4 N-17 Ofc. 707 edificio Palacio Rosa Tel. 311 3154837 -Cali-Valle
Email: asaguirres@yahoo.com.mx