

APORTO AVALUO COMERCIAL MARIA PATRICIA HURTADO RAD 25-2013-956 JUZG 9 CM EJEC MPAL

Juan Carlos Henríquez Hidalgo <jchenriquez65@gmail.com>

Mar 12/10/2021 15:15

Para: Memoriales 09 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj09ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Muy buenos días.

Remito AVALUO COMERCIAL ACTUALIZADO en el proceso de la referencia con el fin de que sea tenido en cuenta y se señale fecha para remate.

FAVOR ACUSAR RECIBO DE ESTE DOCUMENTO.

Mil gracias

Prueba electrónica: Una vez enviada esta comunicación electrónica por este medio, se entenderá por surtida la notificación conforme a la ley vigente (ley 527 de 1999, sobre "reconocimiento de efectos jurídicos de los mensajes de datos en forma electrónica a través de las redes telemáticas" decreto 806 de junio 4 de 2020)

--

Juan Carlos Henríquez Hidalgo

ABOGADO

Valle del Cauca | Henríquez Torres Grupo Jurídico

juancarloshenriquezhidalgo@gmail.com

[032 8825386](tel:0328825386) | [3117487213](tel:3117487213)

jchenriquez65@gmail.com

Carrera 9 No.9-49 oficina 607 Edif. Res. Aristi



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Lonja de Propiedad Raíz

Avaluadores Nacionales

AVALUO COMERCIAL No. 106-21 INMUEBLE RURAL



**Ubicado Municipio Restrepo - Valle Del Cauca
PARCELACION BOSQUES DE CALIMA
LOTE No. 47 C ETAPA II
Matricula Inmobiliaria No. 370-608580**

Solicitante: CAMILO LOPEZ MONTOYA -ADMINISTRADOR

Santiago de Cali, Octubre de 2021



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 106-21

Santiago de Cali, 6 de octubre de 2021.

Señor

CAMILO LOPEZ MONTOYA

Administrador

Parcelación Bosques de Calima

Restrepo

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

DTE: PARCELACION BOSQUES DE CALIMA P.H

DDO: PATRICIA HURTADO ROZO

RAD. 760014003025201300956-00 JUZG. 9 CM DE EJECUCION DE SENTENCIAS

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. 47 C de la Etapa I 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 43 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.....	7
2- OBJETO DEL AVALUO.....	7
2.1 DESTINATARIO DEL INFORME	7
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.....	9
5.1- UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	9
5.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS	10
6.- CARACTERIZACION DE LA REGION	11
6.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....	11
6.2 DESCRIPCION DEL SECTOR	12
6.3 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.....	12
6.4. CARACTERISTICAS DE LA REGION	12
6.5 ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS	12
6.6 VIAS DE ACCESO E INFRAESTRUCTURA VIAL:.....	13
6.7. SERVICIOS TRANSPORTE	14
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.....	15
8.- CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE	15
8.1. DIMENSIONES.....	15
8.2. TOPOGRAFIA	16
8.3.- CERRAMIENTO	16
8.4- FORMA.....	16
8.5. TERRENO.....	16
8.5.1. Condiciones Agrológicas.....	18
8.5.2. Información Agroclimática	19



8.6.- USO ACTUAL DEL SUELO	19
8.7. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	19
8.7.1.- Destinación de la Construcción	20
8.8. LINDEROS	20
8.8.1. Linderos Especiales	20
8.9. VIAS DE ACCESO E INTERNAS DE LA PARCELACION	21
8.10. SERVICIOS PUBLICOS DE PARCELACION	22
9.- INFORMACION JURIDICA.	22
9.1 DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	22
9.2.- CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO.....	23
9.2.1 Número de unidades.....	23
9.2.2 Ubicación del bien inmueble objeto de valuación.....	23
9.2.3 Dotación comunal.....	23
10. METODOLOGIA - VALUATORIAS.....	26
10.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.	26
10.2 MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN.....	26
10.2.1. Depreciación.....	26
11.- DETERMINACION DE VALORES	27
11.1. INVESTIGACION DE MERCADO:	29
11.1.1. Lote de Terreno	29
11.2. CUADRO DE VALORES	29
11.2.1. Valoración Lote de Terreno.....	29
11.2.2. Valoración de Construcción.....	30
12. RESULTADO DEL INFORME:	31
13.- COMERCIALIZACION.	31
14. VALORIZACIÓN.....	31
15.- MARCO LEGAL DE VALUACION.....	31
16.- CONSIDERACION GENERALES.....	32
17.- CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME	34
18.- DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	34
18.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO	34



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 106-21

18.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	34
18.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	34
18.4 SEGURIDAD	35
18.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	35
19.- RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	35
20.- DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)	35
21.- ANEXOS.....	36-43

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



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.

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 ejecutivo, 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 de Ejecución Civil Municipal de Sentencias

3. FICHA TECNICA DEL INMUEBLE.

AVALUO No.	106-21
SOLICITANTE	CAMILO LOPEZ MONTOYA
INMUEBLE	Lote No. 47 C ETAPA I

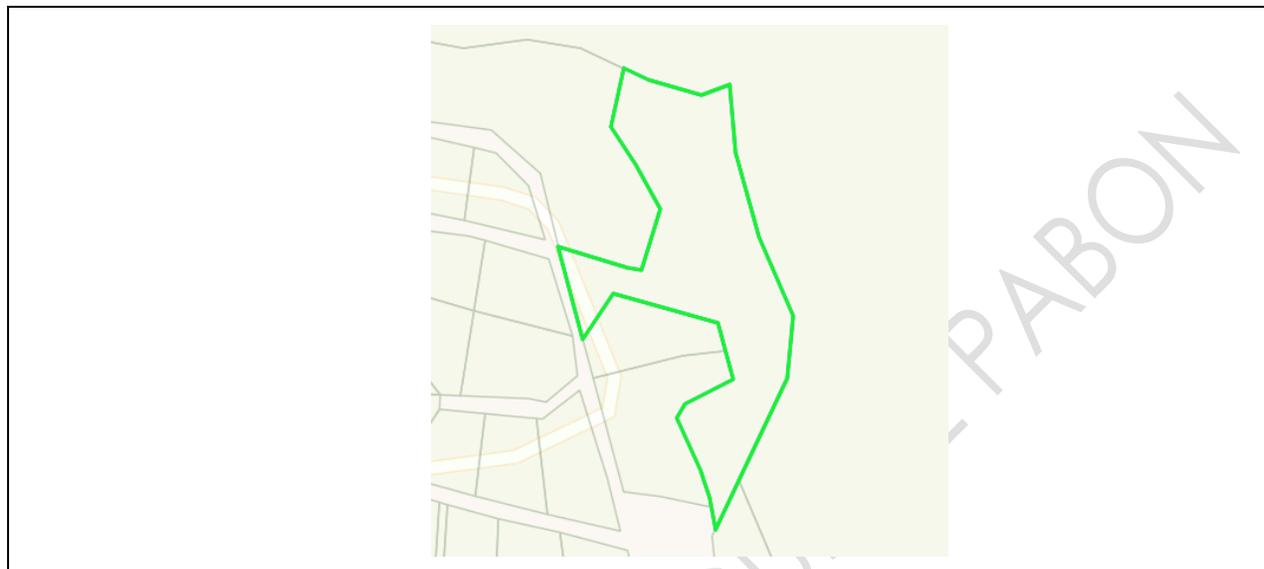


DIRECCION	Paradejo Madroñal, Parcelación Bosques de Calima
SECTOR	Zona de Parcelaciones - Área De Actividad Residencial Recreativa
MUNICIPIO	Restrepo
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca.
MATRICULA INMOBILIRIA	370 – 608580
DOCUMENTOS ENTREGADOS	Certificado de Tradición- Escritura Pública No. 2870 de 31 de diciembre de 2010
FECHA DE SOLICITUD	27 de septiembre del 2.021
FECHA DE VISITA	30 de septiembre del 2.021.
FECHA DEL INFORME	6 de octubre del 2.021
VALOR MAS PROBABLE PARA EL INMUEBLE	\$ 414.686.248,00
TIPO DE ESTUDIO	Avalúo Comercial

4. INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE.

Código Predial		Fecha de Consulta		Entidad que lo Expide	
766060001000000010801800000586		5 de octubre de 2021		Geoportal Valleavanza	
76606000100010586801					
Municipio	Departamento	Destino Económico	Área Construida (m2)	Área del Lote (m2)	AVALUO CATASTRAL AÑO 2021
RESTREPO	VALLE DEL CAUCA		0	13.635	\$70.590.000,00

4.1 PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO.

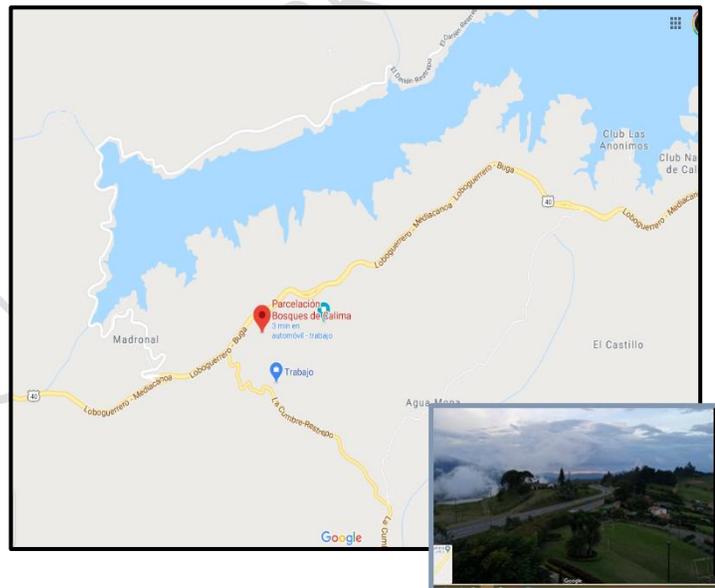
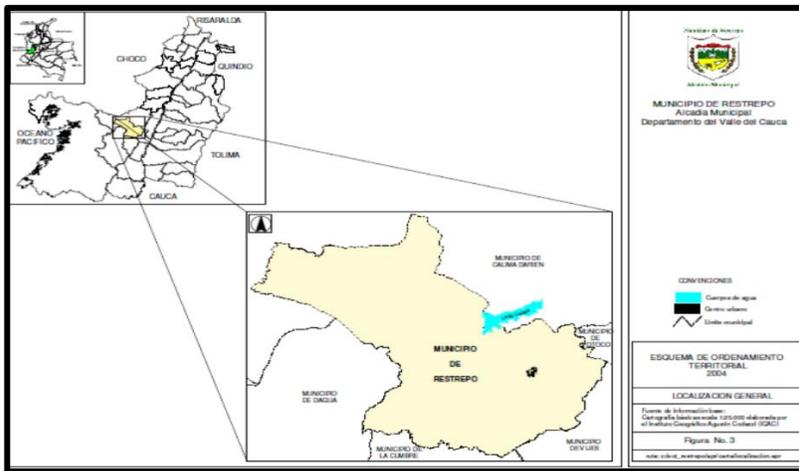


Fuente de la consulta catastral: <https://geoportal.valleavanza.com/>

5.- IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

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

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
PARCELACION BOSQUES DE CALIMA		LOTE 47 C ET. I	
Corregimiento/Vereda	Municipio	Departamento	País
LA ITALIA	RESTREPO	VALLE DEL CAUCA	COLOMBIA



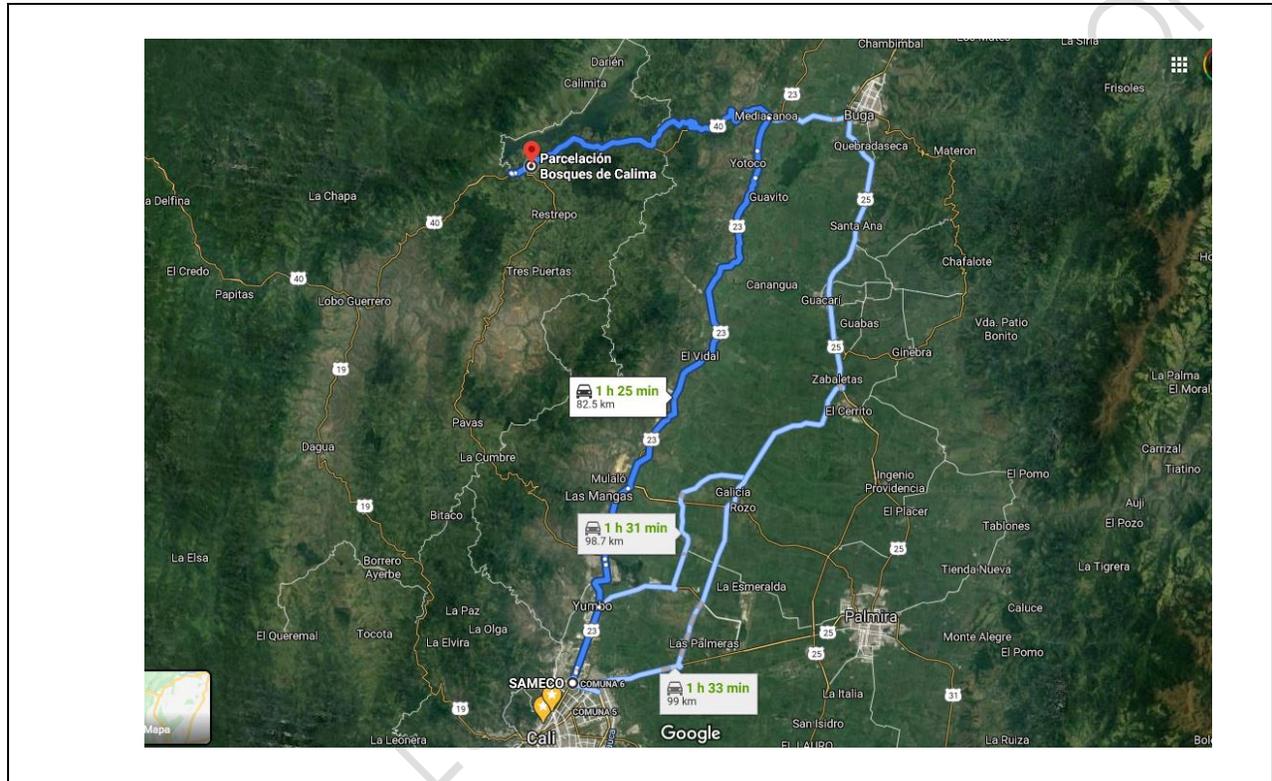
5.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS

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	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (m.s.n.m.)
MAGNA-SIRGAS	1060277.974	918226.831	1.631

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

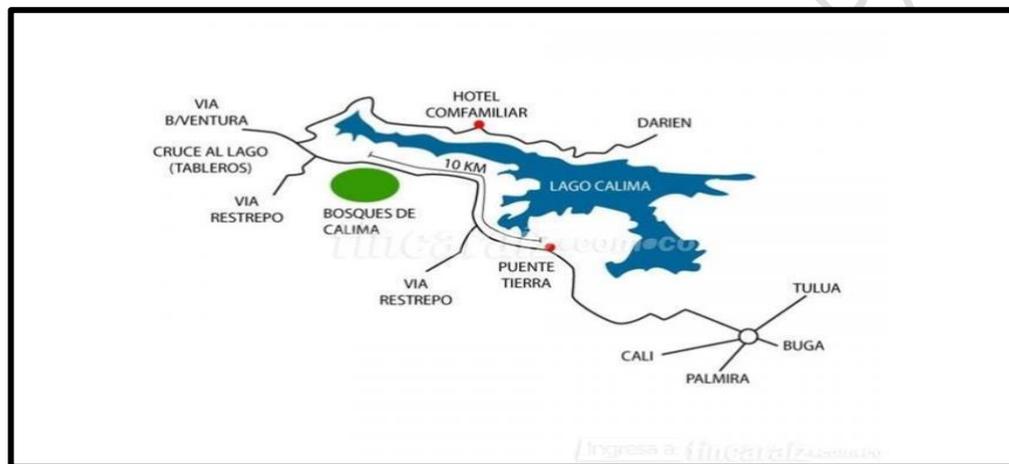
Cabecera Municipal mas cercana al Predio	Restrepo
Distancia en Kilómetros de la cabecera más cercana	5.52 K, de la vía Loboguerrero-Buga llega a la entrada a Restrepo se recorre 4.79km. vía Restrepo-Cumbre.
Estratos socioeconómicos predominantes en la región	1



Economía de la Región	Actividades de tipo Agropecuario
Situación de Orden Público	Buena
Actividad economía principal	Ganadería y Turismo
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. DIMENSIONES



ITEM	AREA M2
Lote de Terreno	10.994

Fuente: Certificado de Tradición

8.2. TOPOGRAFIA

La topografía del lote es fuertemente inclinada a fuertemente ondulada con pendiente del 12% al 25% aproximadamente, con condiciones ambientales óptimas para los usos rurales, agropecuarios, agroforestales y ambientales de conservación

8.3.- CERRAMIENTO

No presenta delimitación física identificable.

8.4- FORMA

Irregular

8.5. TERRENO

Se trata de un lote de terreno en su gran mayoría se encuentra con árboles de la región, guadua y un riachuelo que cruza el predio. En la parte baja de lote se observa una construcción pequeña en donde funcionaba el sistema de suministro de Agua a la Parcelación.



Vista vía interna Parcelación



Vista Acceso al Lote



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 106-21

IMÁGENES DE LOTE DE TERRENO





8.5.1. Condiciones Agrológicas

En el sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo, la Parcelación, se identificaron las siguientes Unidades Cartográficas de Suelo (UCS), según consulta y descarga de los datos abiertos del Geoportal del IGAC del mapa de Suelos del Territorio Colombiano.

Clase Agrológica	Unidad Cartográfica	Área (m2)	Paisaje	Clima	Rango de Pendientes	Tipo de Relieve
VI	MQAe1	10.994	Montaña fluvio gravitacional	Medio húmedo	25-50%	Filas y Vigas
Componente de Suelo	Asociación: Typic Dystrudepts; Typic Hapludands					
Características	Profundos, texturas moderadamente finas, bien drenados, moderada a fuertemente ácidos, fertilidad moderada; profundos a moderadamente profundos, texturas medias a moderadamente finas, bien drenados, muy fuerte a fuertemente ácidos, alta saturación					
Características Principales	Pendientes 25-50%, alta saturación de aluminio, erosión moderada, profundidad efectiva superficial y muy superficial en algunos suelos					
Usos Recomendados	Ganadería con pastoreo extensivo, agricultura, cultivos en multiestrata (café, caña, frutales), conservación del bosque natural					
Prácticas de Manejo	Implementar prácticas de conservación y manejo de suelos, recuperación de áreas degradadas con reforestación y obras biomecánicas, sembrar en curvas a nivel, sembrar barreras vivas, mantener cobertura vegetal e implementar regeneración natural					
Vocación	Forestal					
Erosión	Terraceo Laminar			Zonificación	Erosión Severa	



8.5.2. Información Agroclimática

INFORMACIÓN AGROCLIMÁTICA DEL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO		
Altitud (m.s.n.m.)	Temperatura (°C)	Piso Térmico
1.631	18 a 24	Templado
Humedad Relativa (%)	Brillo Solar (horas/día)	Precipitación (mm/año)
80 - 85	4 a 5	1000-1500

8.6.- USO ACTUAL DEL SUELO

Forestal

8.7. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

Fachadas Estructura	Mampostería en ladrillo – Fachada: Repellada y pintada
Cubierta	Placa fácil
Muros	Muros repellados y pintados
ACABADOS	
Piso	Cemento
Puertas	Reja Metálica
Área	50,00 m2
Estado de Presentación	Regular
Vetustez	15 Años



8.7.1.- Destinación de la Construcción

La construcción fue diseñada para el funcionamiento de la motobomba para el suministro de agua para la Parcelación.

8.8. LINDEROS

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. 2870 del 31 de diciembre de 2010 de la Notaria Séptima del Circulo de Cali.

8.8.1. Linderos Especiales



- Norte.** En línea quebrada en una extensión aproximada de 26.46 metros y 24.12 metros con área de bosque común de propiedad de la Parcelación, en 17 metros, 21,00 metros, 17,00 metros, 21,00 metros, 17,00 metros, 19,00 metros, 13,00 metros, 16,00 metros, 9,00 metros y 12,00 metros con la Hacienda La Chilita.
- Oriente:.** En línea quebrada en una extensión aproximada de 7,00 metros, 12,00 metros, 6,00 metros, 8,00 metros, 7,00 metros, 9,00 metros, 12,00 metros, 21,10 metros, 22,95 metros, 46,34 metros, 21,10 metros, 22,95 metros, 43,6 metros, 35,36 metros con la Hacienda La Chilita.
- Sur:** En línea quebrada en una extensión aproximada de 29,28 metros y 13,27 metros con el Lote No. 88; en línea quebrada en 56,87 metros y 55,17 metros con la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Propiedad de la Parcelación, en línea quebrada en una extensión aproximada de 14,00 metros, 50,94 metros, 29,09 metros, 17,32 metros con el Lote 47 A; En línea quebrada en una extensión aproximada de 15,94 metros, 51,14 metros, 20,12 metros con el Lote No. 47 B.
- Occidente.** En línea quebrada en una extensión aproximada de 75,59 metros, 20,60 metros, 6,80 metros y 38,59 metros con Lote No. 58 y 38,00 metros con la vía interna de la Parcelación, denominada Paseo de los Pinos.

8.9. 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



Vía Entrada a la Parcelación -
Porteria





8.10. 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.



Imagen de la Parcelación

9.- INFORMACION JURIDICA.

MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
370-608580	Hurtado Rozo María Patricia
NO. PREDIAL	TÍTULO DE PROPIEDAD
766060001000000010801800000586	Escritura Pública No. 2870 de 31 de diciembre de 2010 de la Notaria 7 de Cali

9.1 DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La Parcelación Bosques de Calima II Etapa se encuentra sometido al régimen de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública No. 5220 de fecha 8 de octubre de 1997 de la Notaria 9 del Circulo de Cali, ha tenido varias reformas siendo la última Escritura No. 2096 de 31 de julio de 2009 de la Notaria 22 de Cali.-



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 1 de la Parcelación, el cual se ingresa vía interna destapada Guayacanes Lila, entrada de la Parcelación en el primer cruce se gira en U.- El lote se localiza a una distancia de 421,69 metros de la Portería de la Parcelación.

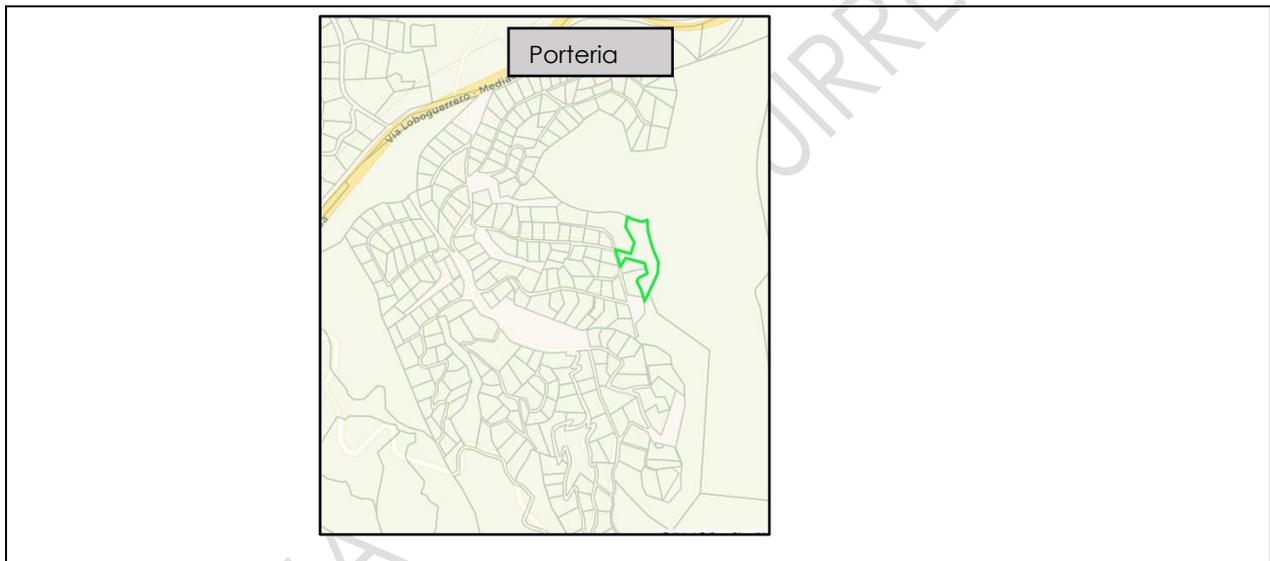


Imagen Plano de la Parcelación

9.2.3 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. 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:

10.1 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.

10.2 MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

Con esta metodología se busca la aproximación al valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo de reposición nueva de una construcción de características similares y restarle la depreciación por edad y estado. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

10.2.1. Depreciación.

Se utiliza la tabla de depreciación de Fitto y Corvini, el cual combina las depreciaciones de Ross y Heidecke, tanto por edad como por estado de conservación y porcentaje de vida técnica. En el campo de los avalúos al evaluar construcciones ya existentes que presentan uso de varios años y que tienen mejor o peor estado de conservación, estas edificaciones usadas pierden valor y por consiguiente mediante métodos de depreciación se llega al valor actual o presente.



En este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.

Vida Técnica: Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente).

Estado de Conservación: El estado de conservación se califica a criterio del Avaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad).

Se utilizó la de FITTO Y CORVINI establece:

Clase 1	Nueva sin reparaciones.	0,00%
Clase 1.5		1,50%
Clase 2	Estado regular con conservación de poca importancia.	2,52%
Clase 2.5		8,09 %
Clase 3	Necesita de reparaciones sencillas	18,10%
Clase 3.5		33,20%
Clase 4	Necesita de reparaciones importantes.	52,60%
Clase 4.5		72,20 %
Clase 5	Depreciación total sin valor	100,00%

11.- DETERMINACION DE VALORES

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que, dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían.

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:



- **Cálculo del Factor Área o Superficie.** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que, desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv}\right)^{0,31}$$

Fa = Factor área

Alt = Área del lote Comparable

Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

- **Cálculo Factor por Factor de Negociación.** Este factor pretende corregir los precios de oferta obtenidos de anuncios en prensa e inmobiliarias, que en el proceso de venta van a sufrir una rebaja como fruto de la negociación y por este hecho han sido previamente incrementados.

El factor a aplicar se calcula:

$$Fn = 1 - \frac{\text{Precio de Venta} - \text{Precio de Negociación}}{\text{Precio de Venta}}$$

Fn : Factor de negociación
Precio de Venta : Precio de venta del bien (referencia del anuncio, periódico, etc).
Precio de Negociación : Precio mínimo que el mercado estaría dispuesto a negociar por bienes similares

- **Cálculo del Factor General.** Es el factor resultante de la multiplicación de los tres (3) factores:

$$FG = Fa * Fn$$

FG = Factor General
Fa = Factor área
Fn = Factor negociación

- **Factor de pendiente.** Se denomina pendiente al grado de inclinación o declive que posee un determinado lote con respecto al eje horizontal.

$$F_p = \frac{f_{pt}}{f_{pc}}$$

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71-73.



11.1. INVESTIGACION DE MERCADO:

11.1.1. Lote de Terreno

ITEM	FOTO INMUEBLE	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	SECTOR	CONTACTO	VALOR OFERTA	DEPURACION	OFERTA DEPURADA	AREA LOTE	VALOR DE \$/M2 DEPURADO	OBSERVACIONES
1		LOTE	https://fincaraz.com.co/ventas/lotes-venta-calima-darien-yp1529254-marcelamoralessalvosalvopropiedadadiaz	CALIMA-DARIEN	MARCELA MORALES AVALUOS Y PROPIEDADES TEL 3506670105	850.000.000	3%	824.500.000	17.000	48.500	VENDO LOTE EN CALIMA-DARIEN URBANO A 10 MINUTOS DE LA PLAZA. Hermoso sector, con vista al lago, arborizado, sector de alta valorización.
2		LOTE	https://fincaraz.com.co/ventas/lotes-venta-calima-darien-yp1491962-brugestorressaa	CALIMA-DARIEN	BRUGES TORRES S.A.S. TEL 3704651 - 3005223987	380.000.000	3%	368.600.000	7.892	46.706	LOTE EN LAGO CALIMA VENTA 7.892 m² con espectacular vista de 180° al lago Calima, perfecto para construir la finca o chalet de tus sueños, ideal para la familia y goza de un amplio terreno restante o para construir varias cabañas. **Es un lote privilegiado al contar con un excelente clima, 2 arroyos (Riachuelos) que pasan por dentro del lote, pequeños bosques internos y amplios lugares para senderos. **Tiene un ambiente de loma y planicies, es una zona tranquila y tradicional de fincas de Calima, para el acceso al lote es por una portería común y por ende goza de una muy buena privacidad pues no está en las vías públicas y lo mejor es que no hay cuota de pago de administración. **Esta a tan solo 10 minutos del pueblo de Calima y solo pagará servicio de energía ya que el agua nace en la zona.
3		LOTE	http://www.dicomos.com.co/de/6176178 vende lote en la parcelacion la lorena restrepo.html?utm_source=fullconnect&utm_medium=referer	PARCELACION LA LORENA-RESTREPO	DIANA MARCELA	702.450.000	8%	646.254.000	7.805	82.800	Vendo lote de 7805 metros, parcelación la Lorena, Restrepo, precio por metro 90000. Cerca del Lago Calima
4		LOTE	https://fincaraz.com.co/ventas/lotes-venta-restrepo-yp1529252-reddeempresariosinmobiliariosinmobiliarios?utm_source=fullconnect&utm_medium=referer	PARCELACION RESTREPO	RED DE EMPRESARIOS INMOBILIARIOS S.A.S TEL 3185580260	220.000.000	5%	209.000.000	6.351	32.908	Lote de 6.351 metros cuadrados dentro de parcelación parcelación. Ideal para construcción de finca de recreo. La parcelación cuenta con: cancha de baloncesto, nacimiento de agua propio, portada con sistema de tele seguridad, kiosco, asador y piscina social. Valor de administración: 260.000 Sector tranquilo. Código interno: 10404542
5		LOTE	https://fincaraz.com.co/ventas/lotes-venta-calima-darien-yp151183c-brugestorressaa	CALIMA-DARIEN PARCELACION LOS CALIMA	BRUGES TORRES S.A.S. TEL 3704651 - 3005223987	410.400.000	8%	377.568.000	5.130	73.600	m² consta de: una espectacular vista panorámica al lago Calima, perfecto para construir la finca o chalet de tus sueños, ideal para la familia. Allí la tranquilidad es la mejor compañía, cuenta con 360° de naturaleza, amplios lugares de senderos, un viento puro y un clima delicioso, son un privilegio para atesorar desde ahora y disfrutar a plenitud. **Tiene un ambiente plácidas colinas, es una zona tradicional de fincas de Calima, goza de una muy buena privacidad que es tan grande como la vista y no está cerca a las vías públicas. **Le brinda la opción de tener uno o varios lotes a su medida en el punto ideal de diseñar su casa como siempre la soñó. **Ubicado en una excelente parcelación muy cerca al centro vacacional Comfandi Lago Calima, con portería privada, servicios públicos, vías internas con iluminación solar, bosque de reserva forestal, guaduales, laguna propia, asesoría profesional en el diseño y construcción de su casa
6		LOTE	https://fincaraz.com.co/ventas/lotes-venta-calima-darien-yp1503751-internacionaleliteinmobiliaria	CALIMA-DARIEN	IEI INTERNACIONA L ELITE INMOBILIARIA S.A.S TEL 3155269770	540.000.000	10%	486.000.000	6.000	81.000	Lote en urbanización area 6000 m2 con vista al lago , todos los servicios públicos, cuenta con una linda quebrada de agua natural, Código interno: 994

FUENTE FINCARAZ.COM – CLASIFICADOS EL PAIS

11.2. CUADRO DE VALORES

11.2.1. Valoración Lote de Terreno



Nº	COMP	VR.OFERTA DEPURADA	VR. M2	AREA LOTE M2	FACTORES				VALOR HOMOGENIZADO M2
					ESTADO	PENDIENTE	UBICACIÓN	TAMAÑO	
1	CMP1	\$ 824.500.000	\$ 48.500	17000,00	0,95	0,83	0,95	0,87	\$ 31.738
2	CMP2	\$ 368.600.000	\$ 46.706	7892,00	0,95	0,79	0,90	1,11	\$ 34.962
3	CMP3	\$ 646.254.000	\$ 82.800	7805,00	0,70	0,80	0,70	1,11	\$ 36.094
4	CMP4	\$ 209.000.000	\$ 32.908	6351,00	0,95	0,80	1,10	1,19	\$ 32.613
5	CMP5	\$ 377.568.000	\$ 73.600	5130,00	0,70	0,83	0,70	1,27	\$ 37.912
6	CMP6	\$ 486.000.000	\$ 81.000	6000,00	0,70	0,79	0,70	1,21	\$ 37.830
				Media (Valor Promedio de los datos)				$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{n}$	\$ 35.192
SUJETO		10.994		S : Desviación				$s = \frac{\sum X_i}{n}$	2.600,16
				Coeficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$				7,4%	
								6	
				Raíz				2,449	
				T(N)				-	
				Limite Superior				\$ 37.912	
				Limite Inferior				\$ 31.738	

11.2.2. Valoración de Construcción

DEPRECIACION DE LAS CONSTRUCCIONES FITTO Y CORVINI CASA								
ITEM	VALOR DE REPOSICION/M2	EDAD	VIDA UTIL	EDAD % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	% DEPRECIADO FITTO Y CORVINI	VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO	AREA CONSTR./ m2
1	\$650.000	15	70	21,43%	3	28,76%	\$ 463.090	50,0



12. RESULTADO DEL INFORME:

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE			
DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	10.994,00	\$ 35.192,00	\$386.900.848,00
Construcción	60,00	463.090,00	27.785.400,00
VALOR MAS PROBABLE PARA EL INMUEBLE			\$ 414.686.248,00
Son: CUATROCIENTOS CATORCE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE.			

13.- COMERCIALIZABILIDAD.

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

14. 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.**

15.- 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.
- 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**

16.- 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 trámites pertinentes para la corrección del área del lote ante Gestor Catastral, Valle del Cauca. .



16. El presente avalúo es elaborado colocando de manifiesto que las condiciones o premisas de valor de mercado probablemente no podrían corresponder a condiciones normales del mercado inmobiliario, las condiciones del mercado han cambiado debido a las medidas tomadas por el Gobierno Nacional antes del 01 de marzo del 2020, fecha anterior a las medidas de emergencia económica, social y ecológica por la cual atraviesa todo el territorio nacional, debido al Corona Virus COVID – 19. La situación actual del mercado inmobiliario aún podría no estar reflejando una posible afectación o contracción económica derivada de la desaceleración económica nacional y mundial. Los valores comerciales concluidos y reportados en el presente avalúo podrían estar sujetos a cambios significativos que tienen correlación directa con la propiedad objeto de estudio. Se aconseja al solicitante mantenga este valor en revisión frecuente de acuerdo a los cambios que se puedan percibir en el mercado inmobiliario.

17.- 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.

18.- DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

18.1 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 presentan riesgo por fenómenos de remoción en masa.

18.2 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.

18.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con servidumbre de tránsito pasiva sobre la zona común denominada Portería y los tramos de las vías de acceso a la Parcelación y Servidumbre de Acueducto Pasiva, Escritura Pública No. 2096 del 31 de julio de 2009 de la Notaria 22 de Cali.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 106-21

18.4 SEGURIDAD

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

18.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

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

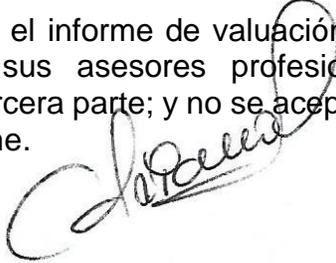
19.- RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El Avaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien mueble, o el título legal de la misma o contenidos de las fuentes de información, conforme al Decreto 1170 del 2.015 en el Artículo 2.2.2.3.13. el cual reza "Actuación del Avaluador. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los Avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, El Avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas."

20.- 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.


ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABÓN
Perito Avaluador
RAA AVAL-51933039



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 106-21

21.- ANEXOS



PIN de Validación: af5a0a7a



<https://www.raa.org.co>



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 avaluador 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	Regimen 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	Regimen 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	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 09 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 3



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 106-21



PIN de Validación: af5a0a7a



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<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
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance	Fecha	Regimen
<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: 106-21



PIN de Validación: a9e40a1d



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

a9e40a1d

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 Octubre del 2021 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: 106-21

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



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

Certificado generado con el Pin No: 210420256642031844

Nro Matrícula: 370-608580

Página 1 TURNO: 2021-179297

Impreso el 20 de Abril de 2021 a las 11:26:18 AM

**"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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: RESTREPO VEREDA: RESTREPO
FECHA APERTURA: 26-01-1999 RADICACIÓN: 1999-3974 CON ESCRITURA DE: 21-01-1999
CODIGO CATASTRAL: 766060001000000010801800000588 COD CATASTRAL ANT: 76606000100010588801
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4750 de fecha 26-12-98 en NOT. 6 de CALI LOTE 47 C con area de 10.994.00 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6884).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS - METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS :
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

SOC.MERCHAN CALDERON Y CIA S.C. S.A. ADQUIRIO ASI POR COMPRA A PROMOTORA BOSQUES DE CALIMA PROBOLIMA S.A. Y AGROPECUARIA MERCHAN CALDERON "MERCHAN S.A." SEGUN ESCRITURA 4809 DEL 16-09-97 NOT. 9 DE CALI, REGISTRADA EL 29-09-97 LA SOCIEDAD PROMOTORA BOSQUES DE CALIMA S.A Y AGROPECUARIA CALDERON MERCHAN S.A ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION ASI MEDIANTE ESCR#1820 DEL 15-05-97 NOTARIA 6 CALI REGISTRADA EL 20-06-97 EFECTUO ENGLOBE DE LO ADQUIRIDO ASI LA SOCIEDAD PROMOTORA BOSQUES DE CALIMA S.A Y LA SOCIEDAD AGROPECUARIA CALDERON MERCHAN S.A ADQUIRIERON LOS PREDIOS QUE ENGLOBAN ASI LA SOCIEDAD PROMOTORA BOSQUES DE CALIMA S.A ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOCIEDAD AGROPECUARIA CALDERON MERCHAN S.A, SEGUN ESCR#3758 DEL 18-09-98 NOTARIA 6 CALI, REGISTRADA EL 03-10-98 POR LA MISMA ESCRITURA LA SOCIEDAD AGROPECUARIA CALDERON MERCHAN S.A EFECTUO DIVISION MATERIAL DE LO ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI LA SOCIEDAD AGROPECUARIA CALDERON MERCHAN S.A. ADQUIRIO PORE.#5891 DE 22-12-95, NOT. 6 DE CALI, REGISTRADA EL 30-07-98 EL PREDIO QUE LE VENDIERA LA SOCIEDAD PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A. PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LIBREROS VARGAS Y CIA S EN C, SEGUN ESCR # 2554 DEL 07-06-95, REGISTRADA EL 12-06-95 LIBREROS VARGAS Y CIA S EN C ADQUIRIO POR COMPRA A DACIER OSORIO VALVERDE, SEGUN ESCR # 1466 DEL 25-09-85 NOTARIA 2A DE BUGA, REGISTRADA EL 01-10-85 DACIER OSORIO VALVERDE ADQUIRIO POR COMPRA A RICARDO HERNANDO SANCHEZ SAAVEDRA, SEGUN ESCR # 821 DEL 04-08-82 NOTARIA 2A CALI, REGISTRADA EL 09-08-82 RICARDO HERNANDO SANCHEZ ADQUIRIO POR COMPRA A HERNAN RUEDA VEGA, SEGUN ESCR # 125 DEL 02-06-73 NOTARIA DE RESTREPO, REGISTRADA EL 06-06-73.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) LOTE 47 C #PARCELACION BOSQUES DE CALIMA II ETAPA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 580827

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-08-1997 Radicación: 1997-45325

Doc: ESCRITURA 1820 del 15-05-1997 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 912 RELOTEO

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



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 106-21

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO <small>Departamento de la Fe Pública</small>	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 210420256642031844 Nro Matricula: 370-608580 Pagina 2 TURNO: 2021-179297	
Impreso el 20 de Abril de 2021 a las 11:28:18 AM "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	
A: AGROPECUARIA CALDERON MERCHAN S.A. X	
A: PROMOTORA BOSQUES DE CALIMA "PROCALIMA S.A" X	
<hr/>	
ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-10-1997 Radicación: 1997-01895 Doc: ESCRITURA 5250 del 08-10-1997 NOTARIA 9 de CALI VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,J-Titular de dominio incompleto)	
A: AGROPECUARIA CALDERON MERCHAN S.A	
A: PROMOTORA BOSQUES DE CALIMA S.A "PROCALIMA S.A"	
<hr/>	
ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-01-1998 Radicación: 1998-1422 Doc: ESCRITURA 8625 del 18-12-1997 NOTARIA 9 de CALI VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,J-Titular de dominio incompleto)	
DE: SOC. AGROPECUARIA CALDERON MERCHAN S.A	
A: PROMOTORA BOSQUES DE CALIMA S.A "PROCALIMA S.A"	
<hr/>	
ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-02-1998 Radicación: 1998-10827 Doc: ESCRITURA 8739 del 24-12-1997 NOTARIA 9 de CALI VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: : 902 REFORMA REGLAMENTO	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,J-Titular de dominio incompleto)	
A: FIDUCIARIA GRANAHORRAR S.A "GRANFIDUCIARIA S.A" X	
<hr/>	
ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-10-1998 Radicación: 1998-78024 Doc: ESCRITURA 4585 del 08-09-1998 NOT.9 de CALI VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: : 915 OTROS	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,J-Titular de dominio incompleto)	
A: AGROPECUARIA CALDERON MERCHAN S.A.	
A: FIDUCIARIA GRANAHORRAR S.A.GRANFIDUCIARIA	
A: PROMOTORA BOSQUES DE CALIMA S.A. PROCALIMA S.A.	
<hr/>	
ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-01-1999 Radicación: 1999-3974 Doc: ESCRITURA 4750 del 29-12-1998 NOT.8 de CALI VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: : 915 REFORMA REGLAMENTO ESCS.4772,1820,2095,8739,5250 Y 8825 CREANDOSE ESTA UNIDAD JURIDICA.	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,J-Titular de dominio incompleto)	
DE: MERCHAN CALDERON Y CIA. S.C.B. X	



La validez de este documento podrá verificarse en la página www.artotodopago.gov.co/verificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 210420256642031844 Nro Matrícula: 370-608580
Pagina 3 TURNO: 2021-179297

Impreso el 20 de Abril de 2021 a las 11:26:18 AM

**"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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-07-2008 Radicación: 2008-53454
Doc: ESCRITURA 1782 del 15-06-2008 NOTARIA 18 de CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: REFORMA REGIMEN DE CONDOMINIO: 0330 REFORMA 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 ADECUAR EL REGLAMENTO A LO PREVISTO EN LA LEY 675 DEL 2001.
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 008 Fecha: 11-11-2009 Radicación: 2009-82298
Doc: ESCRITURA 2098 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 2008 RESPECTO A LA TABLA DE COEFICIENTES, ART.25 Y 28 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 009 Fecha: 11-11-2009 Radicación: 2009-82298
Doc: ESCRITURA 2098 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
A: PARCELACION BOSQUES DE CALIMA VIP

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-11-2009 Radicación: 2009-82298
Doc: ESCRITURA 2098 del 31-07-2009 NOTARIA 22 de CALI VALOR ACTO: \$100,000
ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA: 0335 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA A FAVOR DE LOS LOTES QUE CONFORMARAN LA PARCELACION BOSQUES DE CALIMA VIP, MATRICULAS 370-811835 A 370-811707, 370-813217 A 813229.
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
A: PARCELACION BOSQUES DE CALIMA VIP

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-10-2011 Radicación: 2011-07802
Doc: ESCRITURA 2670 del 31-12-2010 NOTARIA 7 de CALI VALOR ACTO: \$40,560,000
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA (1A COLUMNA)



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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 210420256642031844 Nro Matricula: 370-608580
 Pagina 4 TURNO: 2021-179297

Impreso el 20 de Abril de 2021 a las 11:28:18 AM

"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

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

DE: SOCIEDAD MERCHAN CALDERON Y CIA. S.C.S. NIT# 8903160970
 A: HURTADO ROZO MARIA PATRICIA CC# 35456121 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 29-08-2012 Radicación: 2012-74242
 Doc: ESCRITURA 1327 del 23-08-2012 NOTARIA 7 de CALI VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA -BOLETA F.001-08-1000288040.

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

DE: HURTADO ROZO MARIA PATRICIA CC# 35456121 X
 A: CORREA ALVAREZ STELLA CC# 81282580

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 16-01-2014 Radicación: 2014-4848
 Doc: OFICIO 4451 del 16-12-2013 JUZGADO 025 CIVIL MUNICIPAL DE C de CALI VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: PARCELACION BOSQUES DE CALIMA P.H.
 A: HURTADO ROZO MARIA PATRICIA CC# 35456121

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Correjada)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-6028 Fecha: 23-11-2010
 SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-1620 Fecha: 24-02-2014
 SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 106-21

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
Ministerio de Justicia

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

Certificado generado con el Pin No: 210420256642031844 Nro Matrícula: 370-608580
Pagina 5 TURNO: 2021-179297

Impreso el 20 de Abril de 2021 a las 11:28:18 AM
"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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos
USUARIO: Realtech
TURNO: 2021-179297 FECHA: 20-04-2021
EXPEDIDO EN: BOGOTA


El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 106-21

MUNICIPIO DE RESTREPO
NIT: 891902191
DIR: CI 9 # 46 11

SECRETARIA FINANCIERA
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL Y
COMPLEMENTARIOS

Nombre Proprietario: **SOCIEDAD-PROMOTORA-B** NIT o CG: **8000045705**
Código Único Nacional: **8000045705**

Dirección del Predio: **Lo 47C El II BOSQUES DE C**

Período Cobrado: **Enero/2013** Tasa de Interés: **Diciembre/2021** Actividad: **07 Recreacional**

FACTURA No. **00177173**
5 de Agosto de 2021
Avalúo Vig. Actual: **70.590.000** Avalúo Vig. Anter.: **68.534.000**

No. Predial	CC	01	000	058	801	Referencia	Area	Tarifa IPU	Sobres. CVC	Sobres. GBV
						000100010586801	1.0000	8.00 x M ² 1.5 x M ³		1X1000
Código	Descripción	1991-2011	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total	
1Pre	Predial	694.400	385.348	376.308	387.800	399.228	411.204	423.540	3.057.828	
2Sob	Sobretasa Ambiental C V	208.324	91.338	94.076	96.900	99.508	102.800	106.884	799.128	
3SBO	Sobretasa Bomberos	138.880	60.892	62.720	64.600	66.540	68.538	70.592	532.780	
4Fac	Factura	32.712	10.904	10.904	10.904	10.904	10.904	10.904	85.410	
8Des	Descuento Predial	0	0	0	0	0	0	0	-42.354	
1Pre	Intereses Predial	1.271.473	482.517	400.920	312.139	218.823	119.214	20.495	2.824.451	
2Sob	Intereses Sobretasa	381.441	120.630	100.905	78.035	54.056	29.803	5.118	789.588	
3SBO	Intereses Sobretasa	254.295	80.420	66.570	52.023	36.437	19.888	3.411	513.124	
Totales		2.981.825	1.213.047	1.110.763	1.002.281	886.196	782.329	894.832	8.549.833	

Vig. Actual: \$ **565,840** Vig. Anterior: \$ **3,876,732** Total \$ **8,549,833**
Intereses: \$ **4,107,261**

Pago Total: **8.549.833** Marque: **Aqui**

"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. 69 de la ley 1111 de 2008.

(415) 770999285323 (8024) 00177173 (3960) 08549833 (36) 20210930

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE
SINAP - "Sistema de Información para la Administración Pública"
Alejandra Agreda Gonzalez
Secretaria Financiera

MUNICIPIO DE RESTREPO
NIT: 891902191
DIR: CI 9 # 46 11

SECRETARIA FINANCIERA
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL Y
COMPLEMENTARIOS

Nombre Proprietario: **SOCIEDAD-PROMOTORA-B** NIT o CG: **8000045705**
Predio: **000100010586801** Período Cobrado: **Enero/2013** Diciembre/2021

FACTURA No. **00177173**
6 de Agosto de 2021

Total \$ **8,549,833**

"CREEMOS EN RESTREPO"

(415) 770999285323 (8024) 00177173 (3960) 08549833 (36) 20210930

BANCO

APORTO AVALUO CATASTRAL MARIA PATRICIA HURTADO RAD 25-2013-956 JUZG 9 CM DE EJECUCION SENTENCIAS CALI

9709-5544

Juan Carlos Henríquez Hidalgo <jchenriquez65@gmail.com>

Mar 02/11/2021 8:01

Para: Memoriales 09 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj09ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (269 KB)

Avaluo catastral E1.pdf;

Muy buenos días.

Remito memorial con solicitud en el proceso de la referencia.

Adjunto archivo pdf con avalúo catastral del inmueble que nos ocupa actualizado.

FAVOR ACUSAR RECIBO DE ESTE DOCUMENTO.

Mil gracias

Prueba electrónica: Una vez enviada esta comunicación electrónica por este medio, se entenderá por surtida la notificación conforme a la ley vigente (ley 527 de 1999, sobre "reconocimiento de efectos jurídicos de los mensajes de datos en forma electrónica a través de las redes telemáticas" decreto 806 de junio 4 de 2020)

--

Juan Carlos Henríquez Hidalgo

ABOGADO

Valle del Cauca | Henríquez Torres Grupo Jurídico

juancarloshenriquezhidalgo@gmail.com

032 8825386 | 3117487213

jchenriquez65@gmail.com

Carrera 9 No.9-49 oficina 607 Edif. Res. Aristi

MUNICIPIO DE RESTREPO
MODULO DE PREDIAL
Avaluos por propiedad

Propiedad: 000100010925000

Dirección: Lo E1 PARCELACION BOSQUES

Area Total: 2415 M Area Const. 0.00

Estrato : 1

Avaluo Actual: 1,353,000.00

Ano	Periodo	Fecha	Resolución	Avaluo
1991	1	/ /	IGA1991	1,432,000.00
1992	1	/ /	IGA1992	1,879,000.00
1993	1	/ /	IGA1993	9,044,000.00
1994	1	/ /	IGA1994	10,950,000.00
1995	1	/ /	IGA1995	12,908,000.00
1996	1	/ /	IGA1996	15,102,000.00
1997	1	/ /	IGA1997	17,277,000.00
1998	1	/ /	IGA1998	20,041,000.00
1999	1	/ /	IGA1999	21,945,000.00
2000	1	/ /	IGA2000	21,945,000.00
2001	1	/ /	IGA2001	21,945,000.00
2002	1	/ /	IGA2002	22,384,000.00
2003	1	/ /	IGA2003	23,167,000.00
2004	1	/ /	IGA2004	23,234,000.00
2005	1	/ /	IGA2005	23,815,000.00
2006	1	/ /	IGA2006	24,887,000.00
2007	1	/ /	IGA2007	53,104,000.00
2008	1	/ /	IGA2008	54,044,000.00
2009	1	/ /	IGA2009	56,746,000.00
2010	1	/ /	IGA2010	1,097,000.00
2011	1	/ /	2011-66	1,097,000.00
2012	1	01/01/2012	3691	1,130,000.00
2013	1	01/01/2013	3738	1,164,000.00
2014	1	01/01/2014	3792	1,199,000.00
2015	1	01/01/2015	3824	1,164,000.00
2016	1	01/01/2016	2558	1,199,000.00
2017	1	01/01/2017	3881	1,235,000.00
2018	1	01/20/2018	Act_2018	1,239,000.00
2019	1	01/22/2019	Act_2018	1,276,000.00
2020	1	01/01/2020	3980	1,314,000.00
2021	1	01/01/2021	2021	1,353,000.00

