RADICADO DICTAMEN PROCESO 2018-00227

HB

HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO <avaluos.integrales.hab@hotmail.com>
Lun 6/07/2020 10:31 AM

Para:

- Juzgado 11 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali

20-0101 2018-227 POTRERITO 11 CC.pdf
4 MB

FICHA PREDIAL.pdf
2 MB

planos.pdf
11 MB

AVAL-16777135-julio 2020.pdf
348 KB

Mostrar los 4 datos adjuntos (18 MB)Descargar todoGuardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura

SEÑORES:
JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI
RADICACION: 76001-31-03-011-2018-00227-00

Saludos cordiales, por medio del presente escrito estoy haciendo entrega del dictamen en formato PDF dentro del proceso identificado con radicación 76001-31-03-011-2018-00227-00 junto con los anexos ficha predial, planos y certificado del RAA vigente al mes de julio de 2020.

Agradezco se me pueda confirmar el recibido.

Atentamente.

HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO
Perito Avaluador R.N.A
Celular: 3155665224
Miembro De La Lonja De Propiedad Raíz de Cali y Valle Del Cauca

IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO

TIPO DE INMUEBLE

LOTE DE TERRENO RURAL SIN VIVIENDA

PREDIO DOMINANTE

370-635365

PREDIO SIRVIENTE

370-251524

NÚMERO PREDIAL

76364000200032818000

NUMERO PREDIAL

76364000200030073000

NUMERO PREDIAL NACIONAL

76-364-00-02-00-00-0003-2818-0-00-00-0000

NUMERO PREDIAL NACIONAL

76-364-00-02-00-00-0003-0073-0-00-00-0000

DIRECCIÓN INMUEBLE

LOTE REGION RIO CLARO

DEPARTAMENTO

VALLE DEL CAUCA

MUNICIPIO

Jamundí

CORREGIMIENTO

Potrerito

DESTINATARIO

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI

76001-31-03-011-2018-00227-00

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI

PROCESO:	Verbal de Pertenencia		
DEMANDANTE:	Camilo Vicente Benavides Inampues	C.C.	16.828.874
DEMANDADO:	Julia Salazar De Rumie	C.C.	29.028.730
RADICADO:	76001-31-03-011-2018-00227-00		

Conforme a lo establecido en el artículo 226 del CGP el perito adjunta la siguiente información para el conocimiento del Despacho y de las partes.

Perito Avaluador debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. certificado por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas en las categorías de inmuebles Urbanos, inmuebles Rurales, inmuebles Especiales, Maquinaria y equipo; con alcance en Intangibles Especiales en las cuatro categorías de régimen de transición, el perito también se encuentra acreditado en las categorías de Recursos naturales y suelos de protección, Obras de infraestructura, Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos, Semovientes y animales, Activos operacionales y establecimientos de comercio, Intangibles, Intangibles especiales Maquinaria y Equipos Especiales por vía académica, Afiliado a la Lonja De Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, actualmente miembro del Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali, cuenta con cursos de avalúos inmobiliarios en Corpolonjas Bogotá y Lonja de Propiedad Raíz de Cali, Normas NIIF para Avalúo de Maquinaria Planta y Equipo, curso avanzado para valoración de Maquinaria, Planta y Equipo, Curso de Valoración de Servidumbres en la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, curso internacional R.N.A para valoración de embarcaciones y artefactos, Valoración de Intangibles Especiales Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

Todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios fueron debidamente verificados por el Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A, entidad encargada de emitir certificado mensual de conformidad para el ejercicio valuatorio conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, siendo esta la entidad competente para recaudar los certificados de acreditación de los peritos en Colombia.

Autorizo abiertamente a las partes para que consulten y/o denuncien ante la entidad competente cualquier irregularidad que sea detectada en mis certificados académicos.

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

El perito a participado en la elaboración de avalúos de imposición de servidumbres de conducción eléctrica y de conducción de gasoducto con Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca. Actualmente elabora el avalúo de servidumbre eléctrica dentro del proceso 76001-31-03-005-2019-00121-00

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

Autorizo a las partes para que denuncien cualquier irregularidad que a bien conozcan de mis calidades profesionales y personales ante la entidad judicial competente si se considera necesario, igualmente todos los antecedentes del perito pueden ser consultados en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

La metodología para desarrollar el presente dictamen no difiere de los procesos comúnmente utilizados y avalados para la valoración de franjas de servidumbre de paso e identificación de predios rurales.

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE:

El presente dictamen es solicitado por: JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:

Mediante oficio No. 1381 de fecha octubre 23 de 2019 se dispone la practica de dictamen para determinar la necesidad de la imposición de servidumbre solicitada, así mismo, deberá constatar lo dicho en las excepciones y el valor del predio necesario para la citada servidumbre (fls. 42 y 105).

3. OBJETO DE LA VALORACIÓN:

Franja de servidumbre de paso en predio de mayor extensión de folio de matrícula inmobiliaria 370-251524 y código catastral 76364000200030073000, predio localizado en el Corregimiento de Potrerito, municipio de Jamundí departamento del Valle del Cauca.

4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

El perito avaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble avaluado, a la propiedad identificada o el título legal de la misma.

El perito avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y de ser necesario solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El contenido de las fuentes de información o datos suministrados por el solicitante del presente dictamen pericial, no es responsabilidad del perito avaluador. Lo anterior de conformidad con el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, el cual reza:" Artículo 14°. 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, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. 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."

5. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE LA VISITA Y APLICACIÓN DE VALOR:

5.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE: 10/03/2020

5.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: 20/03/2019

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD:

PREDIO DOMINANTE

Conforme al Certificado de Tradición que reposa en el expediente emitido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, emitido el dia 30 de noviembre de 2017.

Para la matricula inmobiliaria **370-635365**

Se encontró como propietario inscrito, con derecho real de dominio a

Camilo Vicente Benavides Inampues C.C. 16.828.874

Por haberlo adquirido así: Compraventa

Escritura Publica No. 6344 del dia 13 de Noviembre de 2007 de la Notaria 5 del Circulo de Cali en 50% y Escritura Publica No. 3269 del dia 17 de septiembre de 2012 de la Notaria 23 del Circulo de Cali. Compra del 50%

PREDIO SIRVIENTE

Conforme al Certificado de Tradición que reposa en el expediente emitido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, emitido el dia 30 de noviembre de 2017.

Para la matricula inmobiliaria **370-251524**

Se encontró como propietarios inscritos, con derecho real de dominio a

Julia Salazar De Rumie C.C. 29.028.730

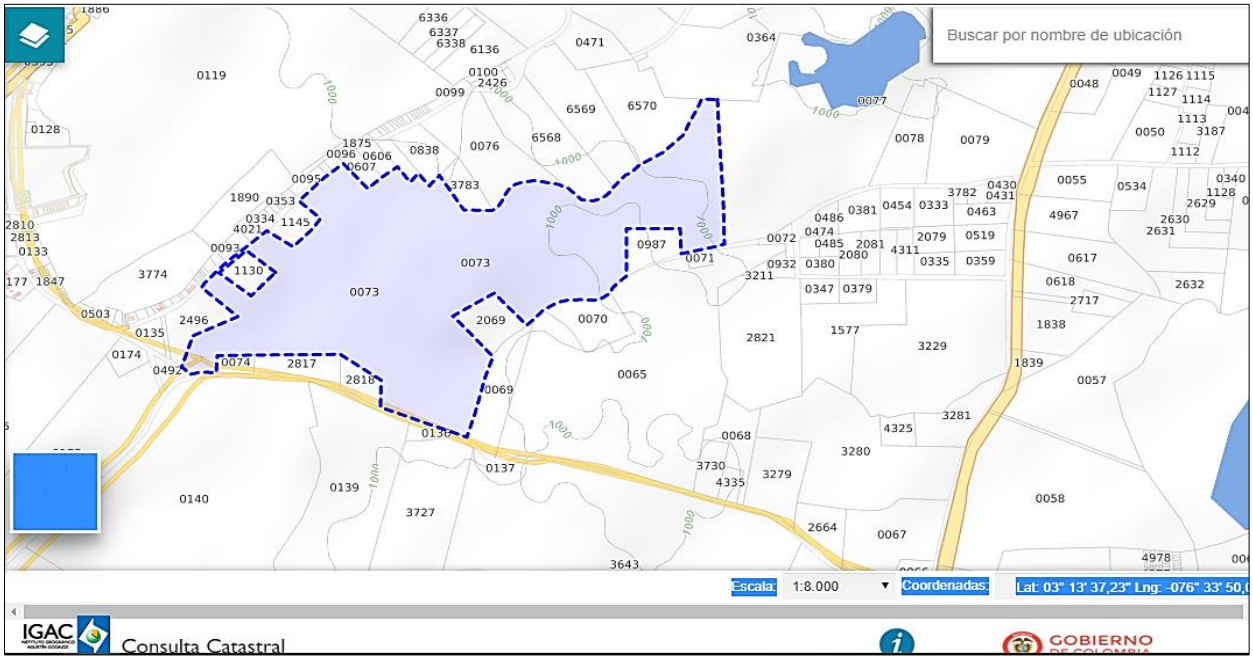
Por haberlo adquirido así:

Escritura Publica No. 7749 del 20 de noviembre de 1964 de la Notaria Primera

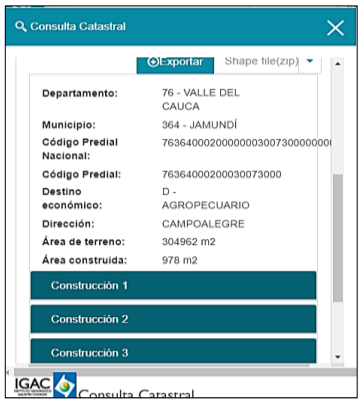
NOTA: Se desconoce los propietarios con derecho real de dominio de los predios que podrían dar acceso al predio por el sector del callejón Doña Aleja.

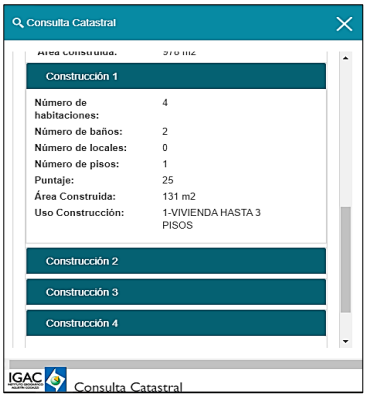
7. CONSULTA CATASTRAL PREDIO SIRVIENTE.

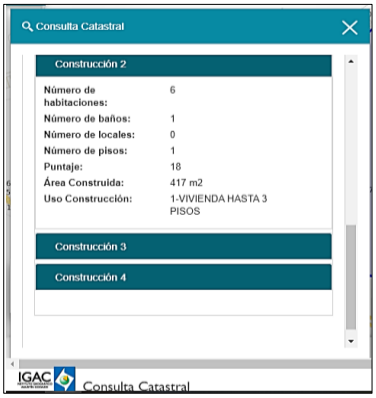
7.1. PAÍS DE UBICACIÓN: Colombia
7.2. DEPARTAMENTO: Valle del Cauca
7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN: Jamundí
7.4. CORREGIMIENTO: Potrerito
7.5. VEREDA: Rio Claro
7.6. NOMBRE PREDIO: El Retiro

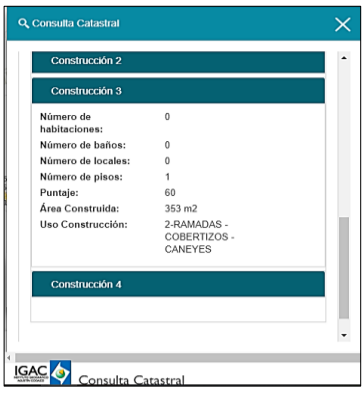


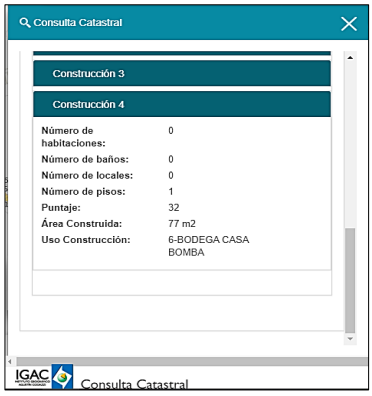
El predio objeto de verificación dentro del presente dictamen objeto de imposición de servidumbre de paso, se encuentra ubicado en el Departamento del Valle del Cauca, Municipio de Jamundí, Corregimiento de Potrerito vereda Rio Claro, este predio hizo parte del predio de mayor extensión denominado EL RETIRO. El corregimiento de Potrerito se encuentra al sur del Municipio de Jamundí en la vía que conduce a Suarez Cauca, se extiende desde el Valle Geográfico del Río Cauca (oriente) hasta el parque nacional de los Farallones (occidente). Este corregimiento, limita al norte con los corregimientos de Los Andes, Villa Carmelo y La Buitrera y el casco urbano de Cali (Comuna 17); al oriente con el corregimiento de El Hormiguero; al sur con el municipio de Jamundí; al occidente con el municipio de Buenaventura.



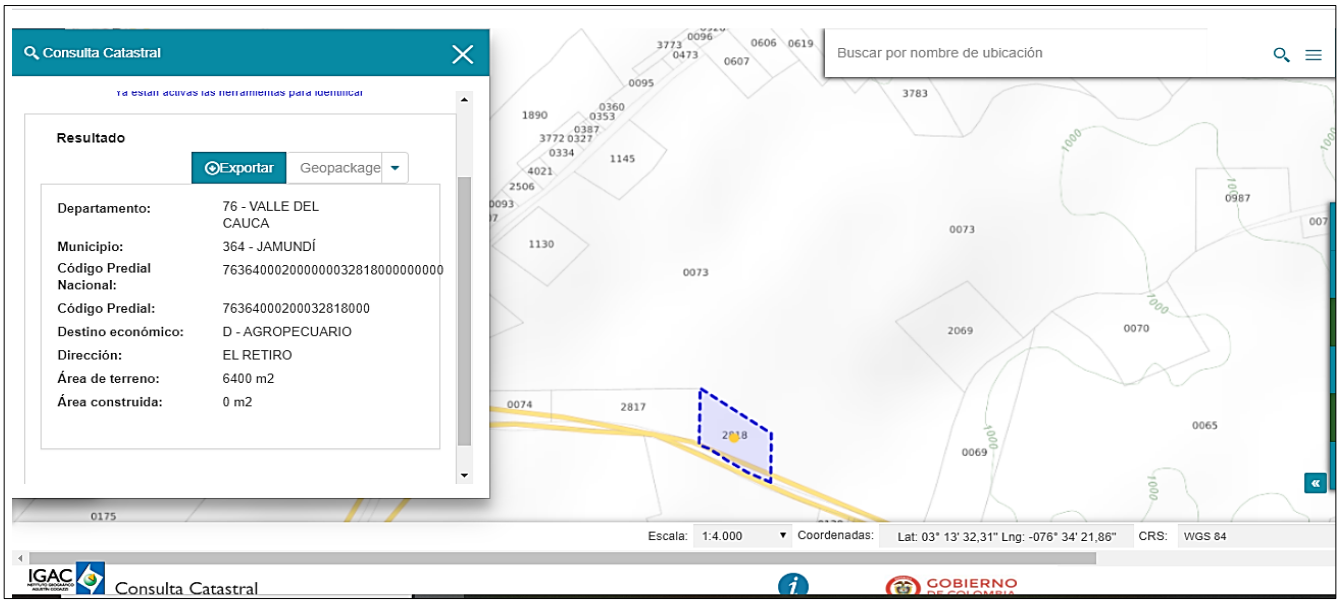








8. CONSULTA CATASTRAL PREDIO DOMINANTE:



Al momento de realizar la consulta catastral del predio dominante, se evidencia que el predio se encuentra ubicado en el geo portal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en un lugar distante al lugar inspeccionado por el despacho en compañía de los apoderados judiciales de las partes, debido a esta inconformidad, con anticipación a la inspección judicial se solicito la ficha predial 763640002000322818000, que es el documento físico e idóneo para constatar lo datos de georreferenciación del predio y que además contiene el plano de ubicación del predio al momento de su registro e ingreso ante Catastro; este documento nos permite hacer una verificación de los linderos particulares del inmueble con sus colindantes. Del estudio del documento se puede colegir de manera clara que la ubicación del predio objeto de inspección judicial corresponde fielmente con la ubicación que se describe la ficha predial, igualmente el señor Juez, en el transcurso de la inspección judicial pregunto a los apoderados judiciales de las partes, si existía certeza que el lugar en que se realizaba la inspección judicial correspondía fielmente con el predio objeto del litigio y los apoderados judiciales de las partes confirmaron que efectivamente la visita se realizaba sobre el predio objeto de solicitud de imposición de servidumbre y que sin lugar a dudas se trataba del mismo inmueble; así las cosas quedo plenamente corrobora la ubicación física del predio, actualmente propietario señor Camilo Vicente Benavides Inampues se encuentra adelantando el tramite para que ser realice visita al predio y se corrija la información que reposa en el geo portal.

8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGION.

El Municipio de Jamundí, con un área de 577 Km2, está ubicado al sur del Departamento del Valle del Cauca, en la margen izquierda del río Cauca y entre la Cordillera Occidental y el Parque Nacional Natural Los Farallones. Limita oficialmente con:

Norte: Municipio de Santiago de Cali.

Sur: Departamento del Cauca (Municipios de Buenos aires y Santander de Quilichao).

Oriente: Departamento del Cauca (Municipios de Puerto Tejada y Villarrica).

Occidente: Municipio de Buenaventura (Parque Nacional Natural Los Farallones).

Jamundí es uno de los 42 municipios colombianos que conforman el departamento del Valle del Cauca, localizado en la región sur del departamento dentro del Área metropolitana de Cali. Ubicado en la ribera occidental del río Cauca y la Cordillera Occidental.

http://jamundi.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Economia.aspx

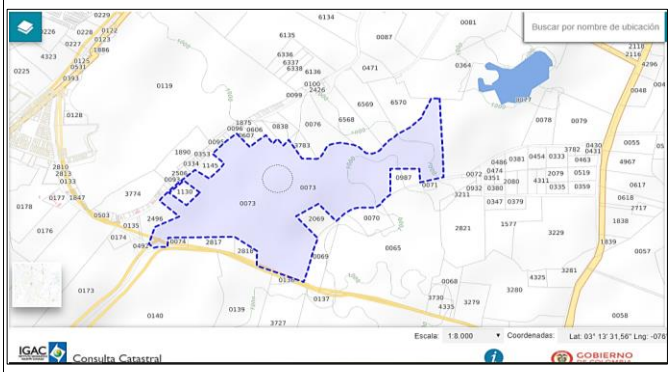
Ubicado a 17 km al sur de Cali, el municipio de Jamundí se caracteriza por ser plano aunque con algunos terrenos montañosos al occidente (Farallones de Cali), que presenta alturas de hasta 4200 msnm. Se encuentra al sur del Valle del Cauca en la margen izquierda del río Cauca, situándose entre éste afluente y la Cordillera Occidental. Tiene un área total de 577 km². Asimismo posee numerosos ríos, los cuales son: Río Claro, Cauca, Guachinte, Jamundí, Jordán, Pital y Timba.

Sus actividades económicas son la agricultura, la ganadería, la minería y el comercio. Se explotan minas de oro, carbón, plata y sulfuros asociados. Como municipio agrícola se cultiva: caña de azúcar, arroz, maíz, soya, café, millo, cacao, plátano y la mora además del sector turístico y comercial. Cabe destacar el trabajo de la talla de madera.

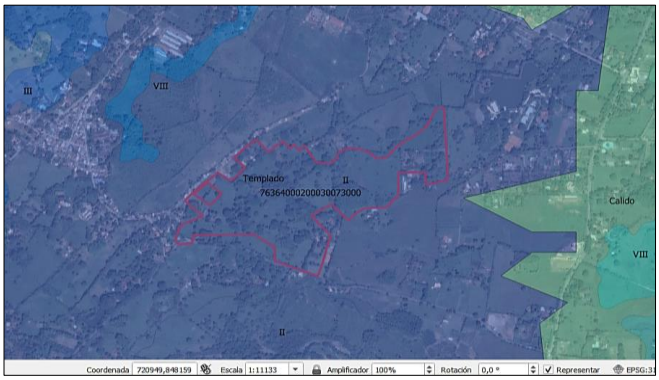
La economía del Municipio de Jamundí está demarcada en el cultivo de caña de azúcar, arroz, cítricos, plátano, café, eexplotación del carbón, material de arrastre para la construcción, sector turístico y ccomercial.

http://jamundi.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Economia.aspx

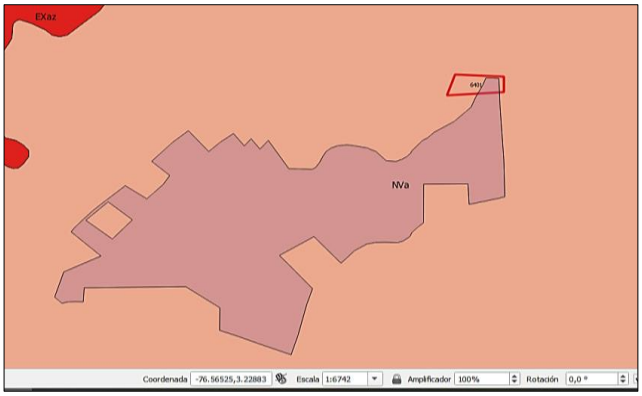
9. CARACTERISTICAS AGROLOGICAS



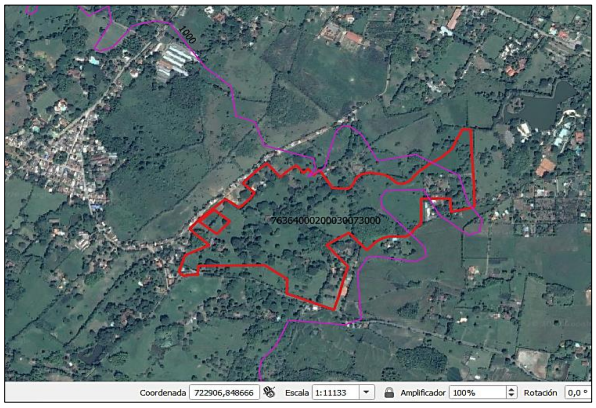
UBICACIÓN SATELITAL DEL PREDIO EN GEO PORTAL IGAC



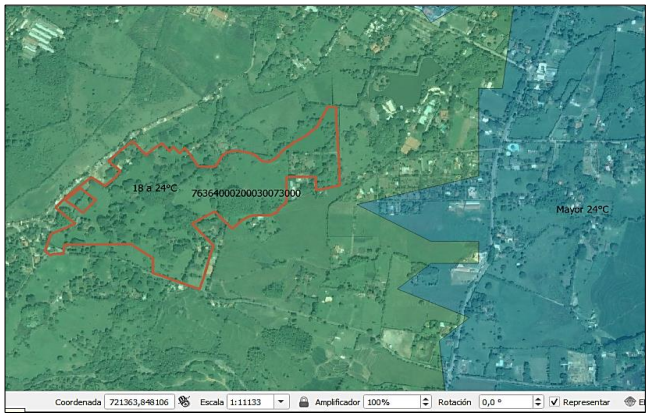
CLIMA **Templado** - CLASE AGROLOGICA **II**



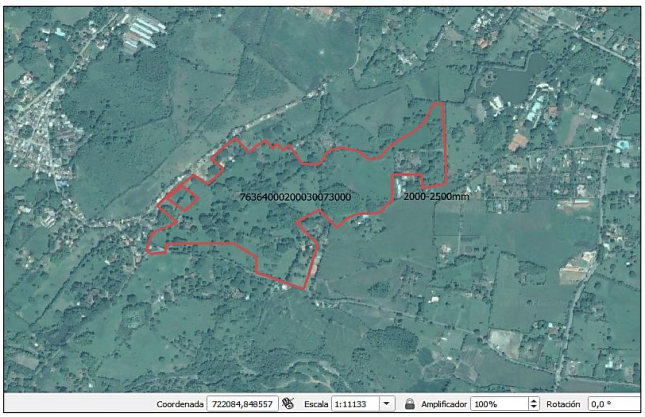
CLASE DE SUELO **NVa**



CURVAS DE NIVEL ENTRE **1000 m.s.n.m.**



TEMPERATURA MEDIA DE **18°C a 24°C**



PRECIPITACION MEDIA ANUAL ENTRE **2000 y 2.500 mm**

Tierras Clase 2

Las tierras de la Clase 2 presentan limitaciones ligeras que pueden reducir la posibilidad de elección de plantas para cultivo y requieren prácticas de manejo fáciles de aplicar, incluyendo las de conservación, para prevenir su degradación o para mejorar la relación agua-aire.

Las tierras de esta Clase son apropiadas para uso agrícola con cultivos transitorios, semiperennes, perennes y ganadería intensiva con pastos de alto rendimiento. Pueden requerir riego suplementario, algunas prácticas de conservación, obras de ingeniería para el manejo de las aguas de escorrentía o métodos especiales de laboreo.

Las prácticas de manejo y conservación varían de un lugar a otro y dependen de las características del suelo, del clima local y del sistema de cultivo.

Tabla 2. CARACTERÍSTICAS Y LÍMITES DE VARIACIÓN DE LAS TIERRAS DE CLASE 2.

Características	Parámetro(s)	Límites de Variación
Pendiente	%	0 – 7
Erosión	Grado	No hay; ligero
Movimientos en masa	% de área afectada	No hay
Drenaje natural	Estado	Bien drenado; moderado
Inundaciones	Frecuencia y duración	No se presentan; raras; extremadamente cortas o muy cortas
Encharcamientos	Frecuencia y duración	No se presentan; raros; extremadamente cortos o muy cortos
Profundidad efectiva	cm.	>75
Textura 1	Familia	Francosa fina, Limosa fina, Contrastadas
	Grupo textural	Moderadamente finos (Tabla 17)
Fragmentos en el suelo	% por volumen	<3
Pedregosidad superficial	% de área afectada	< 0,1
Afloramiento rocoso	% de área afectada	0,1 – 2
Fertilidad	Calificación	Muy alta; alta; media
Contenido de sales	CE y % de sales	No se presentan; ligero
Contenido de sodio	RAS y profundidad	No presenta
Sales y sodio	% de Na intercambiable (PSI)	No hay
	% de área afectada	<5
	Profundidad	Na > 100 cm., de profundidad
Ca / Mg	V/r de relación y profundidad.	Normal; estrecha >50cm de profundidad
Saturación de aluminio	%	<15
Distribución de lluvias	Distribución	1, 2 (Tabla 28)
Piso térmico	Clase	Cálido; templado; frío
Condición de humedad	Ambiente	Húmedo a seco
Temperatura / heladas	°C y frecuencia de heladas	> 12°C con baja frecuencia de heladas,1-2 al año.

CARACTERISTICAS SUB CLASE C: (CFa, CQa, MNa, MNb, NVa, PLa, PLb, PMa, PUa, (MN-PL)a, (MN-PL)b, (MN-PM)a)

SUELOS NVa

Baja precipitación pluvial

USOS RECOMENDADOS:

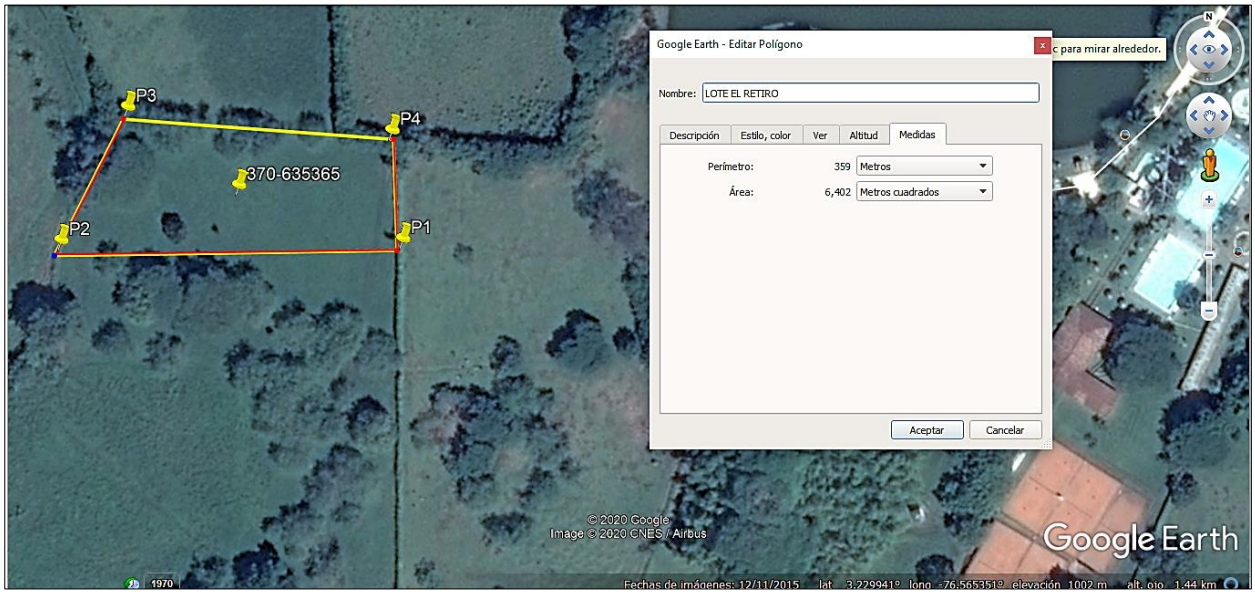
Agricultura con cultivos de algodón, soya, fríjol, maíz, sorgo, caña de azúcar, hortalizas o frutales y ganadería intensiva con pasto elefante, guinea, pangola, estrella, bermuda o yaraguá

TIPO DE LABRANZA

Riego por superficie o aspersión, fertilización acorde con el cultivo, labranza reducida

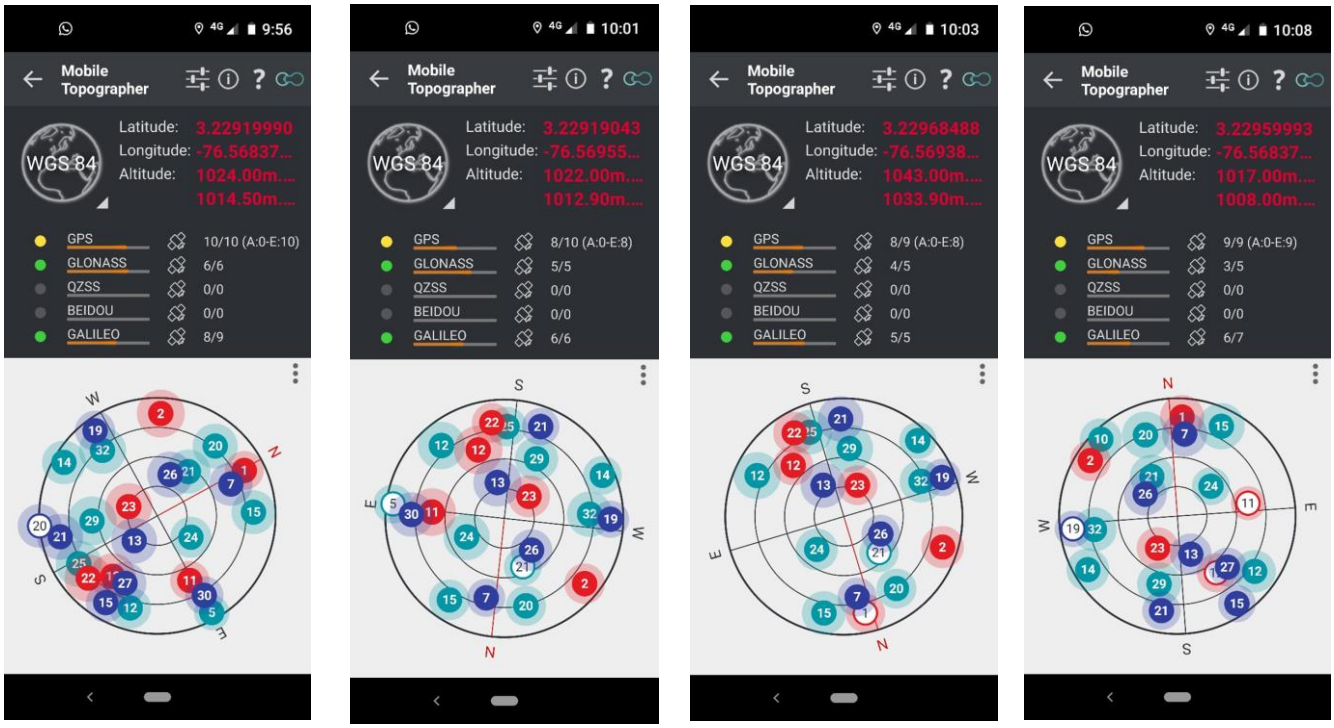
8. VERIFICACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO EN TERRENO:

Se accede al predio mediante portón metálico que pertenece al predio de mayor extensión de propiedad de la señora Julia Salazar De Rumie, se continua por camino destapado vehicular y luego por un área cubierta de pastos, en visita realizada el dia 10 de marzo de 2020 en inspección judicial realizada por el señor Juez Decimo Civil del Circuito, en esta diligencia se procede a ubicar los vértices de los linderos que se encuentran estableciendo por marcas que hacen las veces de mojones, adicionalmente se realizan las mediciones de las distancias existentes entre cada vértice que delimitan el predio, se registra la ubicación por coordenadas geográficas que luego son cotejadas en el sistema cartográfico del IGAC y con programa Qgis. En terreno se verifica la longitud en metros para cada uno de sus linderos y con ayuda de herramienta idónea se verifica la cabida superficiaria del lote lográndose establecer que esta corresponde fielmente con lo establecido en escrituras.



Medidas verificadas entre los vértices de los linderos evidenciados en Terreno	
Distancia P1-P2	138,00 m²
Distancia P2-P3	60,00 m²
Distancia P3-P4	117,50 m²
Distancia P4-P1	39,70 m²

Se anexa el reporte de aplicación topográfica que permite verificar la ubicación del predio, se establece su concordancia geo espacial.



9. DE LAS SERVIDUMBRES DE PASO:

Se anexa la normatividad básica que se tendrá presente en el proceso de verificación de imposición de servidumbre de paso conforme al Código Civil

ARTICULO 905. <DERECHO A SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. Si un predio se halla destituido de toda comunicación con el camino público, por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre, y resarciendo todo otro perjuicio.

ARTICULO 907. <EXTINCIÓN DE LA SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. Si concedida la servidumbre de tránsito, en conformidad a los artículos precedentes, llega a no ser indispensable para el predio dominante, por la adquisición de terrenos que le dan un acceso cómodo al camino, o por otro medio, el dueño del predio sirviente tendrá derecho para pedir que se le exonere de la servidumbre, restituyendo lo que al establecer ésta se le hubiere pagado por el valor del terreno. ARTÍCULO 907. <EXTINCIÓN DE LA SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. Si concedida la servidumbre de tránsito, en conformidad a los artículos precedentes, llega a no ser indispensable para el predio dominante, por la adquisición de terrenos que le dan un acceso cómodo al camino, o por otro medio, el dueño del predio sirviente tendrá derecho para pedir que se le exonere de la servidumbre, restituyendo lo que al establecer ésta se le hubiere pagado por el valor del terreno.

ARTICULO 908. <CONSTITUCIÓN OBLIGATORIA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. Si se vende o permuta alguna parte de un predio, o si es adjudicada a cualquiera de los que lo poseían pro indiviso, y en consecuencia esta parte viene a quedar separada del camino, se entenderá concedida a favor de ella una servidumbre de tránsito, sin indemnización alguna.

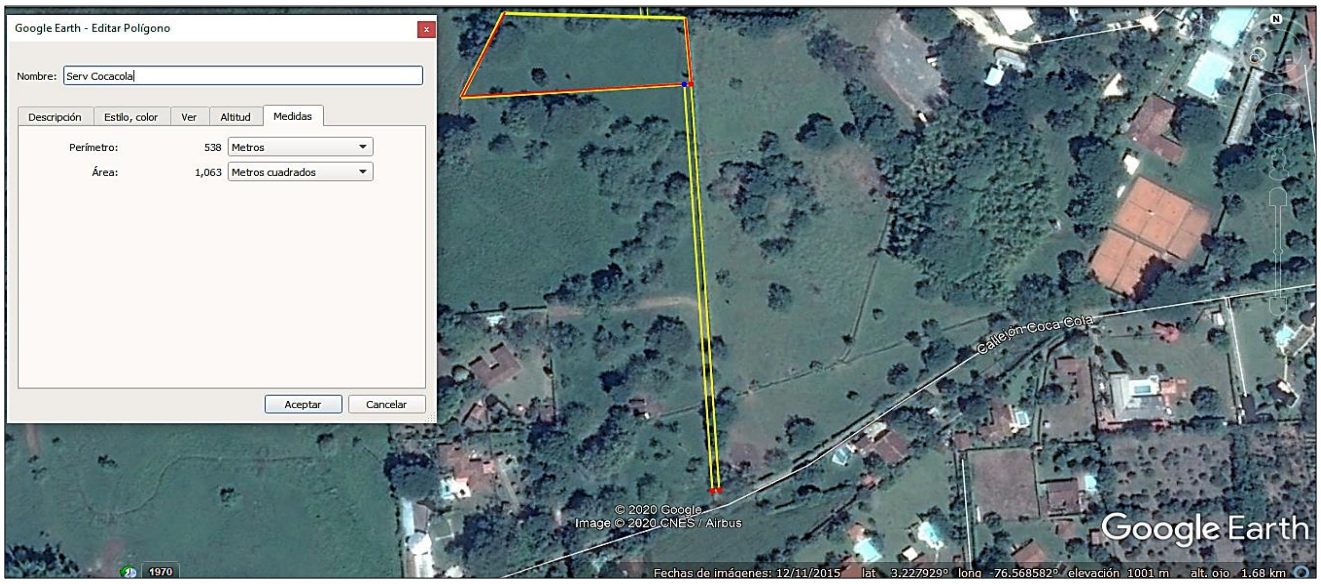
ARTICULO 923. <DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL PREDIO SIRVIENTE>. El dueño del predio sirviente tendrá derecho para que se le pague el precio de todo el terreno que fuere ocupado por el acueducto; el de un espacio a cada uno de los costados, que no bajará de un metro de anchura en toda la extensión de su curso, y podrá ser mayor por convenio de las partes, o por disposición del juez, cuando las circunstancias lo exigieren; y un diez por ciento más sobre la suma total. Tendrá, además, derecho para que se le indemnice de todo perjuicio ocasionado por la construcción del acueducto y por sus filtraciones y derrames que puedan imputarse a defectos de construcción.

LEY 105 DECRETO 2770 DE 1953

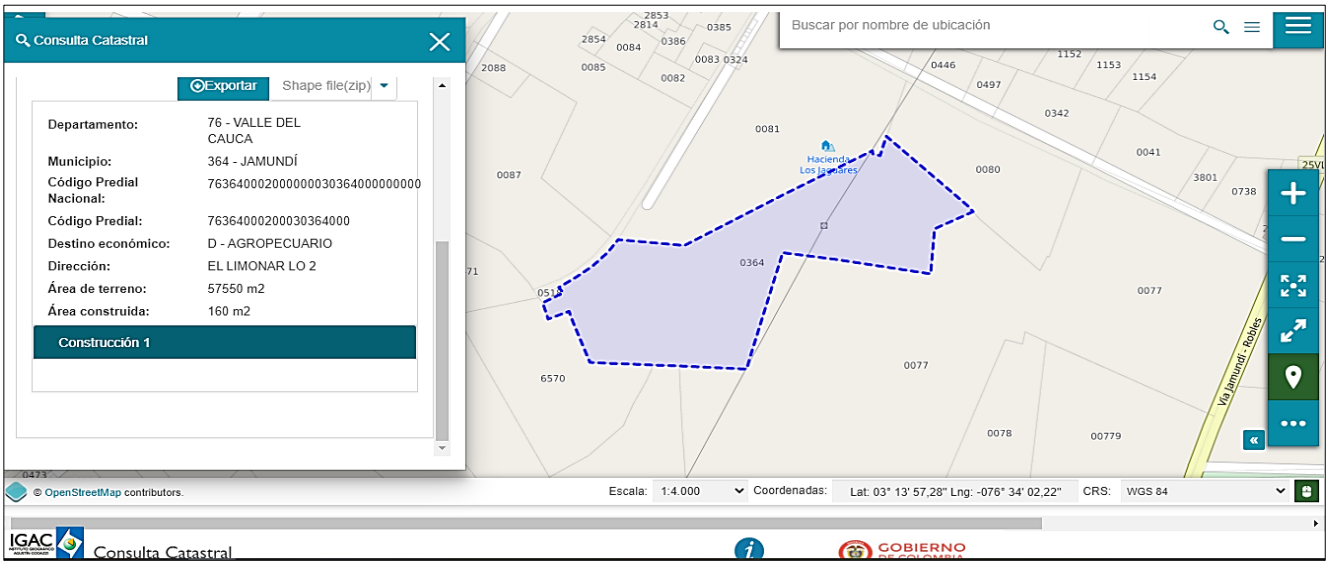
RED NACIONAL DE CARRETERAS-Especificaciones de diseño% VÍAS PUBLICAS-Requisitos de diseño; bahías de estacionamiento; franjas de recreación y deporte Según la ultima norma citada (Ley 105 de 1993), la red nacional de carreteras que se construya a partir de la vigencia de dicha ley, tendrá como mínimo las siguientes especificaciones de diseño: a.- Ancho de carril: 3.65 metros. b.- Ancho de berma: 1.80 metros. c.- Máximo porcentaje de zonas restringidas para adelantar: 40 por ciento. d.- Rugosidad máxima del pavimento 2.5 IRI (Índice de Rugosidad Internacional). Así mismo, prevé la norma que la Nación no podrá realizar inversiones en rehabilitación y construcción de carreteras nacionales, con especificaciones promedio inferiores a las descritas, salvo que por razones técnicas y de costos no sea posible alcanzar dichas especificaciones. Que el Ministerio de Transporte construirá bahías de estacionamiento sobre las zonas aledañas a las carreteras nacionales, las cuales contarán donde sea posible, con los servicios públicos básicos de acuerdo con los diseños técnicos. Que en las nuevas carreteras que acometan y en proximidades a centros urbanos, reservará

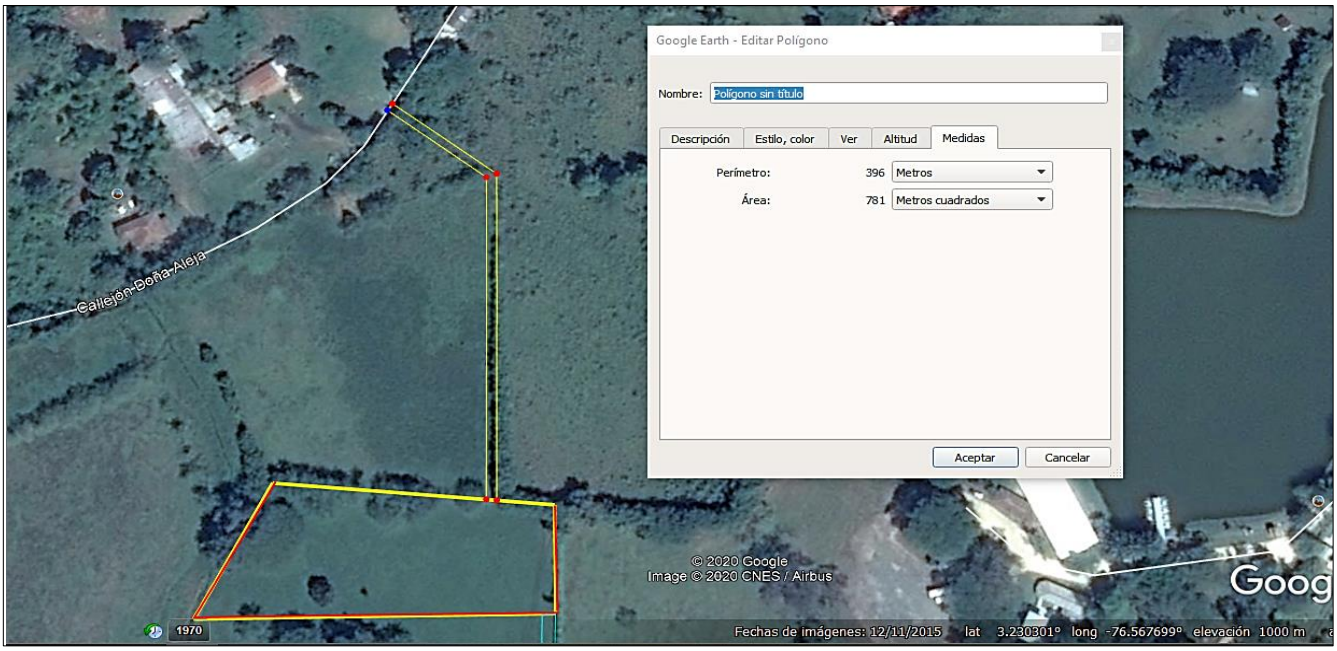
10. DE LA NECESIDAD DE LA FRANJA DE SERVIDUMBRE DE PASO:

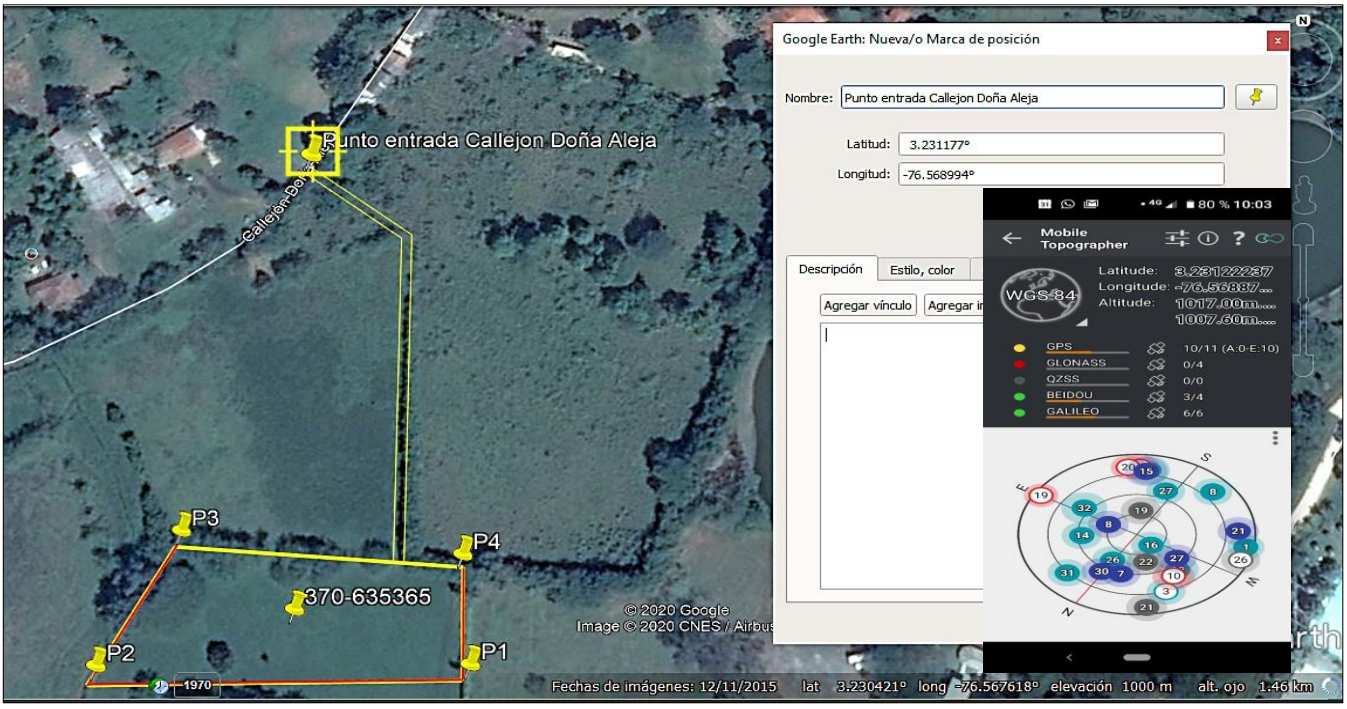
Se hace una verificación en terreno de necesidad de imposición de servidumbre y de las diferentes posibilidades de acceso que actualmente podría tener el predio a través de sus colindantes. Se evidencia que el predio actualmente no cuenta con las condiciones reales de acceso, de acuerdo con la ubicación del predio se logran identificar dos posibilidades físicas de acceso; la primera posibilidad de acceso que tiene el predio es a través del predio identificado con numero predial 76364000200030073000 de propiedad de la señora Julia Salazar de Rumie con salida al callejón Coca Cola y la segunda posibilidad de acceso es a través del predio identificado con numero predial 76364000200030364000 denominado predio El Limonar lote 2 predio del cual se desconoce sobre quien recae el derecho real de dominio.



La segunda posibilidad de acceso que tiene el predio de propiedad del señor Camilo Vicente Benavides Inampues se puede realizar a través del predio que se encuentra ubicado por el lindero norte con salida sobre el Callejón denominado Jaguares y/o Doña Aleja, este predio también es una posibilidad de dar salida y acceso al predio mediante vía publica mediante imposición de servidumbre sobre predio identificado con el numero predial 76364000200030364000 que se identifica a continuación.







La servidumbre mas viable de imponer por el grado de afectación que causara sobre los predios sirvientes, es la servidumbre ubicada en el predio de propiedad de la señora Julia Salazar de Rumie, toda vez que esta vía de acceso al predio del señor Camilo Benavidez Inampues estaría ubicada por el borde del predio de la señora Julia Salazar de Rumie y por el contrario de imponer la franja de servidumbre con salida al callejón Jaguares, esta partiría el predio identificado con numero predial 76364000200030364000 ocasionado una mayor afectación al predio sirviente.

11. LINDEROS:

PREDIO DOMINANTE	
NORTE:	En extensión de 118.00 metros aproximadamente con el club los jaguares
SUR:	En extensión de 139.00 metros aproximadamente con predio de Julia Salazar
ORIENTE:	En extensión de 40,50 metros aproximadamente, con predios del club Carvajal y Cía..
OCCIDENTE:	En extensión de 61.00 metros aproximadamente acequia al medio con predio de los hermanos de Álvaro Vallejo O'byrne.

Linderos Contenidos en:

Contenidos en la Escritura Publica No. 7576 del dia 12 de diciembre de 2000 de la Notaria Séptima del Circulo de Cali.

PREDIO SIRVIENTE	
NORTE:	Con la finca de Álvaro Vallejo O'byrne
SUR:	Con predio de los herederos de José Miguel Juri, callejón al medio Eloy Piedrahita y Rita Vergara
ORIENTE:	Callejón al medio de 5 metros de ancho con predios de Carvajal & Cía..
OCCIDENTE:	Con finca de la compradora Julia Salazar, lote de terreno que conserva como nombre de identificación EL RETIRO.

Contenidos en la Escritura Publica No. 7576 del dia 12 de diciembre de 2000 de la Notaria Séptima del Circulo de Cali.

12. AREA DE SERVIDUMBRE:

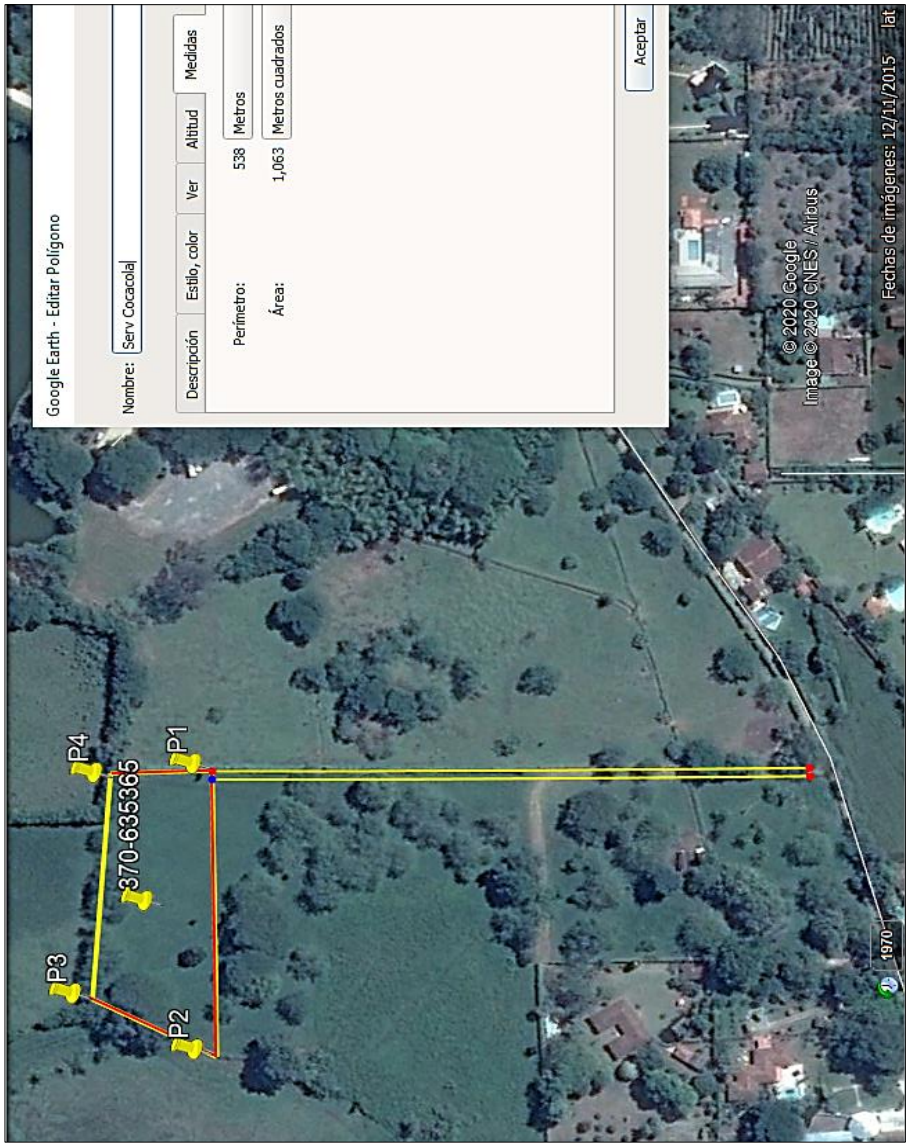
Para establecer el área de la franja de servidumbre se empieza por determinar la distancia que existe entre los pórticos de la puerta de acceso del lote de la señora Julia Salazar de Rumie hasta el lote del señor Camilo Vicente Benavides Inampues, se identifican dos tramos, el primer tramo corresponde a la distancia existente entre el pórtico de ingreso hasta la curva del actual camino interno de acceso que tiene el predio, este tramo tiene una extensión de 120,00 metros y continuamos en un segundo tramo que no cuenta con huella de circulación que se extiende desde la curva del camino carreteable actual hasta el lindero Sur del predio del señor Camilo Vicente Benavides Inampues que tiene una extensión de 146.00 metros; para una distancia total de 266,00 metros lineales de franja de servidumbre.

El segundo componente que se requiere conocer para establecer el área de la franja de servidumbre, es el ancho de la franja; en este caso empezamos por se establecer que la distancia entre los pórticos de ingreso es de 4,00 metros, y en el segundo trayecto a verificar es el puente de la acequia y este también tiene un ancho de 4.00 metros desde el cerco perimetral hasta el extremo izquierdo del puente, permitiendo dejar como ancho de la franja de servidumbre 4.00 metros

Parámetros área servidumbre	
Longitud (m)	266
Ancho de Franja (m)	4
Área de servidumbre (m²)	**1.064,00**

13. USO ACTUAL:

El lote de terreno que fue objeto de inspección judicial actualmente se encuentra adecuado con pastos con presencia de ganado, el uso mas probable del predio conforme a lo manifestado por su propietario seria habitacional en parcela rural. Indica el señor Camilo Vicente Benavides Inampues que no ha podido adelantar la adecuación del mismo por el impedimento que tiene actualmente para el ingreso de materiales.



14. FACTOR DE AFECTACIÓN POR SERVIDUMBRE DE PASO

Para establecer los parámetros de afectación se evalúan los diferentes factores y su incidencia con objeto de la imposición de servidumbre de paso.

Nota: Es preciso aclarar que en Colombia no existe una metodología reglamentada por el IGAC para indemnización de servidumbres, sin embargo, los factores utilizados en el presente estudio permiten tener un cubrimiento general de los factores de afectación.

PARAMETROS DE LIQUIDACIÓN FACTORES DE AFECTACIÓN FRANJA DE SERVIDUMBRE DE PASO CALLEJON COCACOLA			
VARIABLES RELEVANTES	**% DE AFECTACIÓN GENERAL ESTIMADO**	**% DE AFECTACIÓN ESTIMADO**	**DESCRIPCIÓN**
10% Clase de Servidumbre			Articulo 897 Las servidumbres legales son relativas al uso publico o a utilidad de los particulares. Encauzada a través de un negocio jurídico.
Natural	1%		
Legal	7%	7%	
Voluntaria	2%		
10% Vida de la Servidumbre			PERPETUA: Se extinguirá o modificara si la ley lo permite
Temporal	3%		
Perpetua	7%	7%	
10% Restricciones de Uso			Existe restricción de cultivar y levantar edificaciones.
Positiva	2%		
Negativa	8%	8%	
10% Uso de la Servidumbre			La servidumbre es continua
Continua	7%	7%	
Discontinua	3%		
10% Afectación Visual			La afectación visual no se observa fácilmente
Aparente (se puede observar)	7%	7%	
Inaparente (no se ve)	3%		
20% Impacto Físico del Predio			Se observa en el trazado del plano de escritura Publica No. 7576 del 12 de diciembre de 2000 de la Notaria Séptima del Circulo de Cali, la ubicación lateral de un callejón.
Frente	7%		
Fondo	2%		
Lateral	2%	2%	
Divide el Predio	9%		
15% Área de la Servidumbre			El área del predio que se afecta por la servidumbre corresponde a 1.060,00 m²
0% - 40%	2%	2%	
41% - 70%	5%		
71% - 100%	8%		
15% Explotación Actual del Predio			Predio con pastos para ganado
Ninguna	2%		
Productivo	8%	8%	
Vivienda rural	5%	0%	
TOTALES	**100%**	**48,00%**	

PARAMETROS DE LIQUIDACIÓN FACTORES DE AFECTACIÓN FRANJA DE SERVIDUMBRE DE PASO CALLEJON JAGUARES			
VARIABLES RELEVANTES	**% DE AFECTACIÓN GENERAL ESTIMADO**	**% DE AFECTACIÓN ESTIMADO**	**DESCRIPCIÓN**
10% Clase de Servidumbre			Articulo 897 Las servidumbres legales son relativas al uso publico o a utilidad de los particulares. Encauzada a través de un negocio jurídico.
Natural	1%		
Legal	7%	7%	
Voluntaria	2%		
10% Vida de la Servidumbre			PERPETUA: Se extinguirá o modificara si la ley lo permite
Temporal	3%		
Perpetua	7%	7%	
10% Restricciones de Uso			Existe restricción de cultivar y levantar edificaciones.
Positiva	2%		
Negativa	8%	8%	
10% Uso de la Servidumbre			La servidumbre es continua
Continua	7%	7%	
Discontinua	3%		
10% Afectación Visual			La afectación visual no se observa fácilmente
Aparente (se puede observar)	7%	7%	
Inaparente (no se ve)	3%		
20% Impacto Físico del Predio			Se observa en el trazado del plano de escritura Publica No. 7576 del 12 de diciembre de 2000 de la Notaria Séptima del Circulo de Cali, la ubicación lateral de un callejón.
Frente	7%		
Fondo	2%		
Lateral	2%		
Divide el Predio	9%	9%	
15% Área de la Servidumbre			El área del predio que se afecta por la servidumbre corresponde a 1.060,00 m²
0% - 40%	2%	2%	
41% - 70%	5%		
71% - 100%	8%		
15% Explotación Actual del Predio			Predio con pastos para ganado
Ninguna	2%		
Productivo	8%	8%	
Vivienda rural	5%		
TOTALES	**100%**	**55,00%**	

15. METODOLOGIAS DE VALORACIÓN:

En el presente avalúo se emplea el enfoque de mercado haciendo una aplicación de los métodos de reposición y de mercado que permiten conocer el valor en $/m² de la tierra por diferencia; conforme al estudio de mercado que se realiza de bienes inmuebles dispuestos para la venta en el sector, el método de reposición se aplica para conocer el valor actual de las construcciones y descontarlo para conocer el valor de la tierra. posteriormente aplicando las metodologías estadísticas adecuadas nos permiten conocer el valor de las adecuaciones de urbanismo y construcciones para depreciarlas por Fitto y Corvini, estas adecuaciones y mejoras se descuentan al valor global del inmueble y se obtiene el valor de la tierra.

Valor de Mercado: Según el International Valuation Standards Board – IVSB, organismo dependiente del International Valuation Standards Council - IVSC, se entiende por Valor de Mercado "la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción". Valor de Mercado: Según el International Valuation Standards Board – IVSB, organismo dependiente del International Valuation Standards Council - IVSC, se entiende por Valor de Mercado "la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción".

Método del costo de reposición: el método del costo de reposición permite conocer el valor de reposición a nuevo del metro cuadrado de construcción según las diferentes fuentes que tiene el avaluador para hacer el debido análisis de precios que se puede obtener de revistas especializadas como Construdata y los estudios del valor del metro cuadrado de construcción que para diferentes estratos realiza la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y el Valle del Cauca, esta información es ajustada al tipo de construcción que se encuentra levantada en los inmuebles conforme a la experticia del perito.

Se hacen los debidos ajustes y luego se procede a calcular su depreciación conforme a la edad y el estado de conservación utilizando el Método de depreciación de Fitto-Corvini. Una vez determinado este valor, se procede a multiplicar el área construida del inmueble por el valor comercial unitario de la construcción obtenido por el Método de depreciación Fitto- Corvini, determinando así la componente construcción del inmueble.

Método de depreciación de Fitto y Corvini. Es el más utilizado en el campo inmobiliario a nivel nacional, ya que combina la depreciación por edad (Método de Ross) y la depreciación por el estado de conservación (Método de Heidecke) que posea la edificación al momento de la ejecución del respectivo avalúo. 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.

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).

La base de valoración para las mejoras ubicadas en el terreno de la referencia, se serán tasadas por el método de reposición, método con el cual se establecerá el valor actual de las mejoras luego de aplicar la depreciación por Fitto y Corvini conforme a lo establecido en la resolución 620 del IGAC. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Artículo 13º.Resolucion 620 IGAC- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Clase 1:	Y = 0.0050 X2 + 0.5001 X – 0.0071
Clase 1.5:	Y = 0.0050 X2 + 0.4998 X + 0.0262
Clase 2:	Y = 0.0049 X2 + 0.4861 X + 2.5407
Clase 2.5:	Y = 0.0046 X2 + 0.4581 X + 8.1068
Clase 3:	Y = 0.0041 X2 + 0.4092 X + 18.1041
Clase 3.5:	Y = 0.0033 X2 + 0.3341 X + 33.1990
Clase 4:	Y = 0.0023 X2 + 0.2400 X + 52.5274
Clase 4.5:	Y = 0.0012 X2 + 0.1275 X + 75.1530

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

VALORES ESTIMADOS DE URBANISMO SEGÚN TIPO DE PROYECTO

valores por m² construido

PRECIOS BASE PARA METODO REPOSICION URBANISMO CALI - RURAL Y URBANA - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI
ACTUALIZADO 3 TRIMESTRE 2019

TIPO	1	2	3	4	5	6	7	8
AREA A URBANIZAR	8.464 m²	14.534 m²	36.300 m²	17 Ha	10 Ha	15 Ha	20 Ha	25 Ha
OCUPACION	80%	70%	60%	60%	50%	50%	50%	50%
TIEMPO DE EJECUCION	2,00 meses	2,00 meses	3,00 meses	3,00 meses	3,00 meses	4,00 meses	4,00 meses	5,00 meses
LOCALIZACION	URBANA	URBANA	URBANA	EXPANS CONDOMIN IO	RURAL	RURAL	PLAN PARCIAL - URBANO	RURAL/CO NDOMINIO
AREA LOTES URBANIZACION	200 m²	200 m²	200 m²	1.650 m²	3.000 m²	5.000 m²	200 m²	5.000 m²
ALCANTARILLADO	COMBINAD	COMBINAD	COMBINAD	COMBINAD	COMBINAD	COMBINAD	COMBINAD	COMBINAD
MATERIAL DE SITIO	EN MATERIAL DE SITIO							
VALOR m² REP A NUEVO 3 TRIM 2019	$45.934/m²	$50.397/m²	$41.925/m²	$12.286/m²	$11.235/m²	$7.480/m²	$34.582/m²	$4.750/m²
SUBBASE TIPO INVIAS	EN SUBBASE TIPO INVIAS							
VALOR m² REP A NUEVO 3 TRIM 2019	$49.399/m²	$54.547/m²	$44.615/m²	$13.615/m²	$12.093/m²	$8.149/m²	$36.219/m²	$5.236/m²
BASE TIPO INVIAS	BASE TIPO INVIAS							
VALOR m² REP A NUEVO 3 TRIM 2019	$54.773/m²	$60.983/m²	$48.788/m²	$15.677/m²	$13.422/m²	$9.186/m²	$38.759/m²	$5.989/m²
ADOQUIN VEHICULAR	ADOQUIN VEHICULAR 3 cm							
VALOR m² REP A NUEVO 3 TRIM 2019	$89.158/m²	$96.481/m²	$71.804/m²	$27.046/m²	$20.756/m²	$14.908/m²	$52.765/m²	$10.143/m²
ASFALTO 3"	ASFALTO 3"							
VALOR m² REP A NUEVO 3 TRIM 2019	$90.642/m²	$97.266/m²	$72.313/m²	$27.297/m²	$20.918/m²	$15.035/m²	$53.675/m²	$10.235/m²
CONCRETO MR 42	CONCRETO MR 42							
VALOR m² REP A NUEVO 3 TRIM 2019	$93.981/m²	$107.939/m²	$79.233/m²	$30.716/m²	$23.123/m²	$16.755/m²	$57.286/m²	$11.484/m²

En el desarrollo del estudio de mercado se aplicara el Factor de corrección por área o extensión, que permite homogenizar la muestra de mercado y Corrige las diferencias de superficie entre el área del lote muestra de mercado y el lote tipo.

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv} \right)^{0.31}$$

Siendo

Alt = Área del lote tipo Alv = Área del lote a valorar

VALORACIÓN INMOBILIARIA MÉTODOS Y APLICACIONES (ESPAÑA E IBEROAMÉRICA) 2012 pagina 71.

16. ESTUDIO DE MERCADO PARA TERRENOS CON USO RECREACIONAL EN PARCELACIÓN.

ITEM	FOTO INMUEBLE	FECHA	FACTOR DE CORRECIÓN POR AREA	REFERENCIA	DIRECCÍON	CONTACTO	VALOR DE OFERTA	FACTOR DE COMERCIABILIDAD	OFERTA DEPURADA	AREA CONST.	AREA LOTE	VALOR DEL TERRENO $/m²	OBSERVACIONES
1		mar-20	63,84%	https://www.olx.com.co/item/se-vende-lote-en-haciendas-de-potrerito-iid-1100107083	Lote en parcelación Haciendas de potrerito		130.000.000	88%	73.037.609	1.505	1.505	37.029	lote ubicado en la parte mas alta del condominio, muy cerca ala iglesia, con excelente vista hacia los farallones, con un área total de 1505 mts, a 10 minutos de Jamundí. el condominio cuenta con todos los servicios públicos, calles pavimentadas, iglesia, lagos, canchas de fútbol, tenis, basquetbol, voleibol, piscina para adultos y niños, sauna, jacuzzi, excelente vecindario, administración incluye el servicio de agua
2		mar-20	64,17%	https://www.olx.com.co/item/lote-en-venta-en-jamundi-potrerito-codvbsbi11112-iid-1101280224		Somosbrokersinmobiliarios@Gmail.Com	150.000.000	85%	81.817.977	1.530	1.530	42.081	sobre la vía potrerito, con las obras de infraestructura de servicios completamente terminadas. La unidad cuenta con zona BBQ, acceso pavimentado, arboles frutales, servicios públicos, canchas múltiples de voleibol, basquetbol y microfutbol, piscina para adultos y niños, jacuzzi, turco, canchas de tenis, senderos para trotar, muelle para pesca deportiva, playa al lado del río, chorreras y salón de reuniones. Excelente vista rodeado de la naturaleza. Precio negociable.
3		mar-20	64,04%	https://www.olx.com.co/item/lote-en-venta-en-jamundi-haciendas-de-potrerito-codvbkwc-10402069-iid-1101798484	Haciendas de Potrerito	Kwemporio@Kwcolombia.Com	139.000.000	88%	78.334.521	1.520	1.520	40.824	Venta lote campestre en el Condominio Haciendas de Potrerito, ya adecuado para construir la casa de sus sueños, excelente ubicación, vista panorámica, a zona social, juegos infantiles, capilla, piscinas para niños y adultos, baño turco, sauna, canchas de micro futbol, baloncesto, tenis y voleibol, alumbrado público, vigilancia 24 horas, vías pavimentadas, listo para construir con planos aprobados. Administración $180.000 incluyendo el servicio de acueducto.
4		mar-20	65,07%	https://www.olx.com.co/item/venpermuto-lote-1600-m2-hacienda-de-potrerit-iid-1049096419		318-936933724 Rocío	120.000.000	88%	68.710.850	1.600	1.600	32.233	VENDO/PERMUTO LOTE DE 1.600 M2 EN CONDOMINIO CAMPESTRE HACIENDA DE POTRERITO EXELENTE VISTA SECTOR DE ALTA VALORIZACIÓN 120'000.000 NEGOCIABLE VENPERMUTO INFORMES tres dieciocho seis noventa y tres treinta y siete veinte cuatro con Rocío
5		mar-20	79,87%	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/jamundi/las_palmeras-det-5383891.aspx#xtor=AL-799-[Mitula_Premium]?utm_source=Ufull-connect&utm_medium=referrer		3113096721	260.000.000	88%	182.752.090	3.100	3.100	48.059	vía Potrerito JAMUNDI, Área 3.100 M2, son 24 lotes en total, zonas comunes (Piscina semiolímpica para adultos y niños con encerramiento, Juegos para niños, Gimnasio al aire libre, 2 kioscos sociales de los cuales uno tiene zona BBQ, Portería con seguridad privada armada) Por el lote pasa un riachuelo,
6		mar-20						12%	0	0	3.100	0	
7		mar-20						12%	0		5.800		
8		mar-20						12%	0		5.800		
9		mar-20						12%	0		5.800		

DEPRECIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES POR FITTO Y CORVINI - VALOR DE LA TIERRA POR DIFERENCIA														
ITEM	VALOR DE OFERTA DEPURADO	VALOR DE REPOSICION/M²	EDAD	VIDA UTIL	EDAD % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	% DEPRECIADO FITTO Y CORVINI	VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO	VALOR $ TERRENO	% DE INCIDENCIA DEL LOTE	AREA CONSTR.	ÁREA LOTE APROX.	VALOR / Ha TERRENO	
1	73.037.609	12.173	7	70	10,00%	1,50	5,52%	$ 11.501	55.729.298	76%	1.505,0	1.505	$ 37.029	
2	81.817.977	12.173	8	70	11,43%	1,50	6,39%	$ 11.395	64.383.639	79%	1.530,0	1.530	$ 42.081	
3	78.334.521	11.443	8	70	11,43%	1,50	6,39%	$ 10.712	62.052.816	79%	1.520,0	1.520	$ 40.824	
4	68.710.850	11.443	8	70	11,43%	1,50	6,39%	$ 10.712	51.572.213	75%	1.600,0	1.600	$ 32.233	
5	182.752.090	11.235	4	70	5,71%	1,50	3,05%	$ 10.893	148.984.280	82%	3.100,0	3.100	$ 48.059	
6	0	1.650.001	1	1	100,00%		FALSO	$ 1.650.001	0	#¡DIV/0!	0,0	3.100	$ 0	
7	0	1.650.002	1	1	100,00%		FALSO	$ 1.650.002	0	#¡DIV/0!	0,0	5.800	$ 0	
8	0	1.650.002	1	1	100,00%		FALSO	$ 1.650.002	0	#¡DIV/0!	0,0	5.800	$ 0	
9	0	1.650.002	1	1	100,00%		FALSO	$ 1.650.002	0	#¡DIV/0!	0,0	5.800	$ 0	

PROMEDIO $/M2	$ 40.045
CONSTANTE K (T-STUDENT)	2,1318
MAX	48.059
MEDIANA	40.824
MIN	32.233
DATOS	5
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,000
INTERVALO DE LOS DATOS	
DESVIACION	5.897
COEF. DE VARIACION	14,73%
LIMITE INFERIOR $/m²	$ 27.473
LIMITE SUPERIOR $/m²	$ 52.617
INTERVALO DE LA MEDIA	
(SE) = ERROR ESTANDAR	2.637,33
(CV)= COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,59%
LIMITE INFERIOR $/m²	$ 34.423
LIMITE SUPERIOR $/m²	$ 45.668

VALOR ADOPTADO $/m²	**$ 40.045**

17. VALORACIÓN DE LA SERVIDUMBRE (Daño emergente) :

En el desarrollo del dictamen se estableció previamente el porcentaje de afectación aplicable al área de terreno requerida para la franja de servidumbre es de un 50% conforme a la metodología de evaluación de factores para afectación identificados al predio; este porcentaje de afectación se aplica como factor de compensación sobre el valor comercial unitario por metro cuadrado obtenido del estudio de mercado sobre las dos posibles franjas de servidumbre factibles de imponer.

VALOR $/ METRO CUADRADO AFECTACIÓN POR SERVIDUMBRE SEGÚN NORMA Y METODO.			
COMPONENTE	**Factor de Afectación /m²**	**Valor Unitario Comercial $/m²**	**Valor Unitario Comercial Afectación $/m²**
Área Franja Servidumbre Callejón Coca Cola	48,00%	$ 40.045	$ 19.222
Área Franja Servidumbre Callejón Jaguares	55,00%	$ 40.045	$ 22.025
Área Franja afectación total	0,0000	$ 40.045	$ 0

17.1. VALORACIÓN DE LA SERVIDUMBRE PREDIO JULIA SALAZAR DE RUMIE :

COMPONENTE	Área m²	Valor Unitario Comercial con Afectación $/m²	Valor Total Comercial Afectación $/m²
Área Franja Servidumbre	1.064	$ 19.222	$ 20.451.940
Área Franja con afectación total	0	$ 40.045	$ 0
Aplicación ARTICULO 923. <DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL PREDIO SIRVIENTE>.	10%	$ 20.451.940	$ 2.045.194
		TOTAL	**$ 22.497.134**

SON:VEINTIDOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS 05/100

17.2. VALORACIÓN DE LA SERVIDUMBRE EN PREDIO CON ACCESO POR CALLEJON DOÑA ALEJA

COMPONENTE	Área m²	Valor Unitario Comercial Afectación $/m²	Valor Unitario Comercial Afectación $/m²
Área Franja Servidumbre (50%)	781	$ 22.025	$ 17.201.462
Área Franja con afectación total (100%)	0	$ 0	$ 0
Aplicación ARTICULO 923. <DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL PREDIO SIRVIENTE>.	10%	$ 17.201.462	$ 1.720.146
		TOTAL	**$ 18.921.609**

SON:DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIUNO MIL SEISCIENTOS OCHO PESOS 58/100

18. REGISTRO FOTOGRÁFICO:

Callejón Coca-Cola de acceso al predio

Vía de Acceso Callejo Coca-Cola

Portería de acceso al predio de mayor extensión

Huella existente

Vértice lindero suroccidental

Vértice Lindero Noroccidental

Vértice Lindero nororiental

lindero sur

Sector objeto de imposición de servidumbre

Lote Camilo Vicente Benavides Inampues

Ingreso Callejón Doña Aleja	Interior Callejón Doña Aleja
Lindero Oriental para paso servidumbre	Predio con salida a callejón Doña Aleja

19. DE LAS EXCEPCIONES:

*** En el predio denominado el retiro de propiedad de la señora Julia Salazar de Rumie no existe en el lindero oriente callejón alguno**

En los documentos que reposan en el expediente Escritura Publica No. 7576 del dia 12 de diciembre de 2000 de la Notaria Séptima del Circulo de Cali elaborada para aclaración de área y linderos, se evidencia plena y claramente la existencia de un callejón de 5,00 metros de ancho ubicado en el plano que hace parte dela misma escritura, descrito en el documento como un callejón que bordea el lindero oriental al medio con predios del Club Carvajal, igualmente la existencia de este callejón se evidencia en terreno en una extensión de 120,00 metros aproximadamente de huella vehicular que existe actualmente desde el pórtico de ingreso al predio de mayor extensión.

En la ficha predial suministrada también se observa que se identifica el camino de acceso ubicado al costado oriental del predio de mayor extensión como camino de acceso.

*** La solicitud de servidumbre de transito por el predio de mi mandante no es la mas expedita.**

Al respecto se debe indicar que si bien es cierto, realizadas las verificaciones en terreno para la imposición de servidumbre legal de transito a favor del predio identificado con matricula inmobiliaria 370-635365 propiedad del señor Camilo Vicente Benavides Inampues existe también la posibilidad de dar ingreso al predio a través de predio al cual se accede a través de la vía publica que conduce al corregimiento de Potrerito por el callejón Doña Aleja y/o Jaguares y si tenemos presente que esta servidumbre de transito es de menor extensión y cabida superficiaria podría para el perito esta NO PODRÍA considerarse como la mas expedita toda vez que afectaría gravemente el predio partiéndolo; al respecto también se debe tener presente que, Verificado el predio identificado con matricula inmobiliaria 370-251524 propiedad de la señora Julia Salazar De Rumie así como la documentación aportada escritura Publica No.7576 del 12 de diciembre de 2000 de la Notaria Séptima del Circulo de Cali para aclaración de área y linderos; en inspección judicial se observa la preexistencia en parte del callejón que se describe en la escritura y que contiene el plano de la citada escritura, adicional a lo anteriormente manifestado es prudente tener presente lo establecido en la normatividad colombiana para imposición de servidumbre de paso conforme al Código Civil, ***ARTICULO 908. <CONSTITUCIÓN OBLIGATORIA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO>.*** *Si se vende o permuta alguna parte de un predio, o si es adjudicada a cualquiera de los que lo poseían pro indiviso, y en consecuencia esta parte viene a quedar separada del camino, se entenderá concedida a favor de ella una servidumbre de tránsito, sin indemnización alguna*

Teniendo presente que, el lote propiedad del señor Camilo Vicente Benavides Inampues identificado con matricula inmobiliaria 370-635365, fue segregado a partir del predio de mayor extensión identificado con matricula inmobiliaria 370-251524 propiedad de la señora Julia Salazar De Rumie; la servidumbre legal de transito mas expedita que requiere el inmueble para su ingreso y desarrollo urbanístico atemperados a la normatividad legal vigente en Colombia es a través del predio del cual fue segregad y que se encuentra identificado con matricula inmobiliaria 370-251524 de propiedad de la señora Julia Salazar de Rumie.

20. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

1- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.

2- El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.

3- Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe.

4- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

5- El avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

6- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien valorado.

7- El avaluador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble.

8- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

9- El avaluador manifiesta no tener interés alguno en esta(s) propiedad(es); así como también manifiesta no haber sido propietario parcial o total de la(s) misma(s), ni está interesado directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.

21. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALORACIÓN.

1- El avaluador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

2- El avaluador manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

22. HONORARIOS SUGERIDOS:

Los honorarios sugeridos por la elaboración del presente dictamen son concordantes con el grado de complejidad que tiene la elaboración del mismo y al grado de conocimientos requeridos así como al despliegue que se realiza para la sustentación de cada uno de sus apartes. Adicional a ello el avaluador a cumplido con las condiciones y requisitos complementarios de capacitación y certificación conforme a la ley del avaluador así como la experiencia requerida.

HONORARIOS SUGERIDOS: $ 3.200.000

Sírvase dar el respectivo tramite al presente escrito señor Juez.

Humberto Arbeláez Burbano

C.C. 16.777.135

Perito Auxiliar C.S.J.- Perito RNA 3568

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

PIN de Validación: 9f5709a1

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) HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16777135, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16777135.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	31 Ago 2017	Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	31 Ago 2017	Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	12 Feb 2020	Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance	Fecha	Regimen
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	12 Feb 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	12 Feb 2020	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	31 Ago 2017	Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance	Fecha	Regimen
• 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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	31 Ago 2017	Régimen de Transición

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	31 Ago 2017	Régimen de Transición

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance	Fecha	Regimen
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	12 Feb 2020	Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en	12 Feb 2020	Régimen

proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	12 Feb 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	12 Feb 2020	Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0445, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 12 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0297, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 12 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0027, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 30 de Junio de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 12 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27

de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0063, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 12 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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 51 NO. 9-60
Teléfono: 3155665224
Correo Electrónico: avaluos.integrales.hab@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Ingeniero Mecánico - Corporación Universitaria Autónoma de Occidente.

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) HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16777135.

El(la) señor(a) HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO 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

9f5709a1

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

6400 m²

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA
INSTITUTO GEOGRÁFICO «AGUSTIN CODAZZI»

FICHA PREDIAL

PREDIO: ☐ URBANO ☒ RURAL ☐ EXPANSIÓN URBANA

DEPARTAMENTO: Valle — 7 6
MUNICIPIO: Jamundi — 3 6 4
CORREGIMIENTO, LOCALIDAD O COMUNA: Potrerito
VEREDA: Rio Claro.
NOMBRE O DIRECCIÓN: El Retiro.

NUMERO PREDIAL (TIPO AVALUO / SECTOR / MANZANA O VEREDA / PREDIO / MEJORAS O PROP. HOR.): 0 0 0 2 0 0 0 3 2 8 1 8 0 0 0
MATRICULA INMOBILIARIA: 370- 635365
NUMERO DEL PREDIO: CATASTRO ANTERIOR:

DESTINACIÓN ECONÓMICA Y USO DEL SUELO

A HABITACIONAL · B INDUSTRIAL · C COMERCIAL · D AGROPECUARIO · E MINERO · F CULTURAL · G RECREACIONAL · H SALUBRIDAD · I INSTITUCIONAL · J MIXTO · K ESPACIO PÚBLICO · L EDUCATIVO · M RELIGIOSO · N SUELO SUBURBANO · O SUELO DE PROTECCIÓN · P OTROS DESTINOS · Q LOTES

PROPIETARIOS O POSEEDORES SUCESIVOS

	CLAVE DEL TITULO	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES	D-V E	T-D	NUMERO	NUMERO	AÑO	CLASE	PASA AL NUMERO	PROVIENE DEL NUMERO	FUNCIONARIO
−	~~1~~	~~HORACIO~~	~~GAMBOA~~	~~R.S. EN C.S~~				2581	2006	1c		003-073	
+	~~2~~	~~BEDOYA~~	~~PERDOMO~~	~~JAIME~~		~~C~~	~~317720~~	700	08	1ª		RES+169/2006	
	3-	~~Moreno~~	~~masmela~~	~~carlos Arturo~~		c	~~19.264.233~~	454	13	1ª	Res +25	08	
	3-	~~Benavidez~~	~~Inampuez~~	~~Camilo Vicente~~		~~c~~	~~16.828.874~~				Res 174	13	
	4	Ruiz	camargo	Elizabeth		c	66830871						
	4	Hernandez	Medina	fabian		c	16766408	6815	19	~~19~~	Re 632	19	

(DOCUMENTO DE IDENTIDAD: D-V E, T-D, NUMERO — TRAMITE DE MUTACIONES: NUMERO, AÑO, CLASE, PASA AL NUMERO, PROVIENE DEL NUMERO, FUNCIONARIO)

JUSTIFICACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD O DE POSESION DEL PREDIO

MODO DE ADQUISICION	VALOR DE COMPRA	PROPIETARIO ANTERIOR	CLAVE PROPIETARIO	TITULO NOTARIA	TITULO NUMERO	DIA	MES	AÑO	REGISTRO OFICINA	LIBRO	TOMO	PAGINA	NUMERO	DIA	MES	AÑO
A-TRADICION − A	V/a $5000.000	Salazar de Rumie Julio	1	7 de Cali	5312	08	09	00	Cali					11	01	01
+ A	$7.000.000	Soc. HORACIO GAMBOA R-S. EN CS	2	7ª CALI	3387	10	07	2006	CALI					19	07	2006
A	C/v $ 7000.000=	Jaime Bedoya perdomo	3	5ª Cali	6344	13	11	07	Cali					27	11	07
A	C/v $2.750.000	Moreno Marmela Carlos-A	3	23 cali	3269	17	09	12	cali					20	09	12
	288.000.000	Benavidez inampuez C.	4	21 cali	1661	03	05	19	cali					04	06	19

B-OCUPACION · C-SUCESION · D-PRESCRIPCION · E-ACCESION

Instituto Geográfico Agustín Codazzi — Centro de Información Geográfica — Seccional Valle

Escaneado con CamScanner

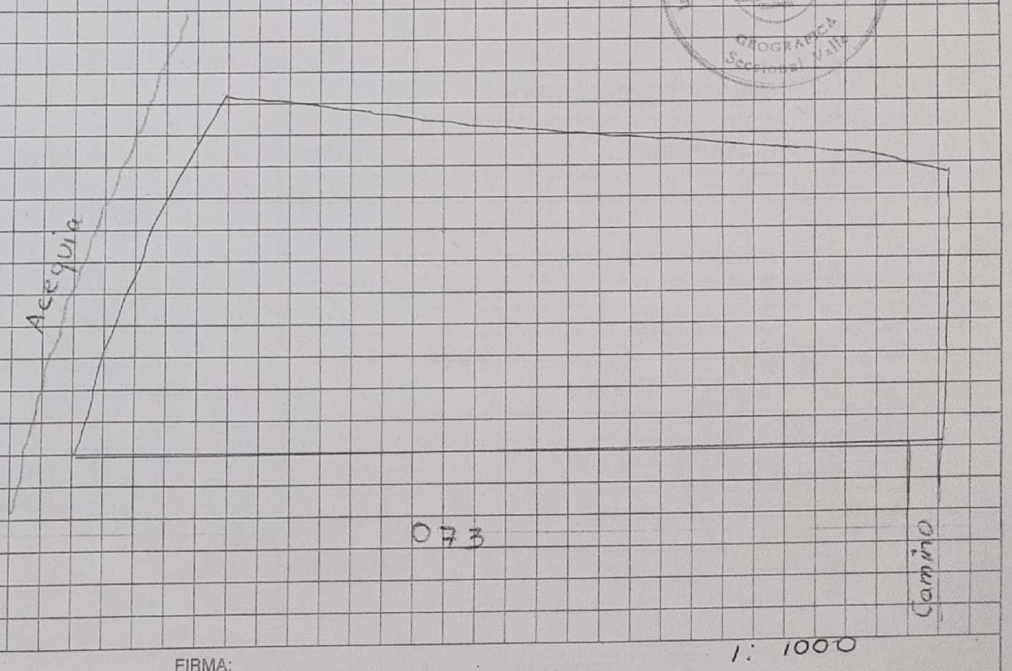
LIZACION GEOGRAFICA PLANCHA No.: 299 IV - D - 2 AEROFOTOGRAFIA: VUELO: 2062 No. 153

PREDIOS COLINDANTES

	PROPIETARIOS	NUMERO DEL PREDIO
AL NORTE	Club Los Jaguares	
AL ORIENTE	Club Carrajal & Cia	
AL SUR	Salazar Julia	073
AL OCCIDENTE	Hros De Alvaro Vallejo O'byrne.	

CROQUIS DEL PREDIO

AT = 6400 m²



1: 1000

NOMBRE FUNCIONARIO: Fernando A. Diaz I
C C 94 531 478 Cal

FIRMA:

Escaneado con CamS

CALIFICACION DE EDIFICACIONES

1. ESTRUCTURA

		RESIDENCIAL PUNTOS	A	B	C	INDUSTRIAL O COMERCIAL PUNTOS	A	B	C
ARMAZON	MADERA	0				4*			
	PREFABRICADO	1				8*			
	LADRILLO, BLOQUE	2				12*			
	CONCRETO HASTA TRES PISOS	4				22*			
	CONCRETO CUATRO O MAS PISOS	6				22*			
MUROS	MATERIALES DE DESECHO, ESTERILLA	0				0			
	BAHAREQUE, ADOBE, TAPIA	1				1*			
	MADERA	2				2*			
	CONCRETO PREFABRICADO	3				3*			
	BLOQUE, LADRILLO	4				4*			
CUBIERTA	MATERIALES DE DESECHO, TELAS ASFALTICAS	1				1*			
	ZINC, TEJA DE BARRO, ETERNIT RUSTICO	3				3*			
	ENTREPISO (CUBIERTA PROVISIONAL) PREFABRICADO	6				6*			
	ETERNIT O TEJA DE BARRO (CUBIERTA SENCILLA)	9				9*			
	AZOTEA, ALUMINIO, PLACA SENCILLA CON ETERNIT O TEJA DE BARRO	13				13*			
	PLACA IMPERMEABILIZADA CUBIERTA LUJOSA U ORNAMENTAL	16				16			
CONSERVACION	MALO	0				0*			
	REGULAR	2				2*			
	BUENO	4				4*			
	EXCELENTE	5				5*			
SUBTOTAL									

2. ACABADOS PRINCIPALES

FACHADAS	POBRE	0				2*			
	SENCILLA	2				4*			
	REGULAR	4				6*			
	BUENA	6				8			
	LUJOSA	8				12			
CUBRIMIENTO MUROS	SIN CUBRIMIENTO	0				0*			
	PAÑETE, PAPEL COMUN, LADRILLO PRENSADO	1				2*			
	ESTUCO, CERAMICA, PAPEL FINO	2				3			
	MADERA, PIEDRA ORNAMENTAL	3				5			
	MARMOL, LUJOSOS, OTROS	4				7			
PISOS	TIERRA PISADA	0				0*			
	CEMENTO, MADERA BURDA	2				3*			
	BALDOSA COMUN DE CEMENTO, TABLON LADRILLO	3				5*			
	LISTON MACHIHEMBRADO	4				7			
	TABLETA, CAUCHO, ACRILICO, GRANITO, BALDOSA FINA	6				9			
	PARQUET, ALFOMBRA, RETAL DE MARMOL (GRANO PEQUEÑO)	8				11			
	RETAL DE MARMOL, MARMOL, OTROS LUJOSOS	9				13			
CONSERVACION	MALO	0				0*			
	REGULAR	2				2*			
	BUENO	4				4*			
	EXCELENTE	5				5*			
SUBTOTAL									

3. BAÑO

		RESIDENCIAL PUNTOS	A	B	C	INDUSTRIAL O COMERCIAL PUNTOS	A	B	C
TAMAÑO	SIN BAÑO	0							
	PEQUEÑO	1							
	MEDIANO	2							
	GRANDE	3							
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO	0							
	PAÑETE, BALDOSA COMUN DE CEMENTO	1							
	BALDOSIN UNICOLOR, PAPEL COMUN	2							
	BALDOSIN DECORADO, PAPEL FINO	3							
	CERAMICA, CRISTANAC, GRANITO	4							
	MARMOL, ENCHAPE LUJOSO	5							
MOBILIARIO	POBRE	0				0			
	SENCILLO	3				3			
	REGULAR	6				6			
	BUENO	9				9			
	LUJOSO	11				16			
CONSERVACION	MALO	0							
	REGULAR	2							
	BUENO	4							
	EXCELENTE	5							
SUBTOTAL									

4. COCINA

TAMAÑO	SIN COCINA	0							
	PEQUEÑA	1							
	MEDIANA	2							
	GRANDE	3							
ENCHAPES	SIN CUBRIMIENTO	0							
	PAÑETE, BALDOSA DE CEMENTO	1							
	BALDOSIN UNICOLOR, PAPEL COMUN	2							
	BALDOSIN DECORADO, PAPEL FINO	3							
	CERAMICA, CRISTANAC, GRANITO	4							
	MARMOL, ENCHAPE LUJOSO	5							
MOBILIARIO	POBRE	0				0			
	SENCILLO	2				3			
	REGULAR	3				6			
	BUENO	4				9			
	LUJOSO	6				13			
CONSERVACION	MALO	0							
	REGULAR	2							
	BUENO	4							
	EXCELENTE	5							
SUBTOTAL									
TOTAL RESIDENCIAL Y COMERCIAL Σ(1,2,3,4)									

5. COMPLEMENTO INDUSTRIA

		PUNTOS	A	B	C
CERCHAS	MADERA	6*			
	METALICA LIVIANA	12*			
	METALICA MEDIANA	22*			
	METALICA PESADA	34*			
	ALTURA	6*			
SUBTOTAL					
TOTAL INDUSTRIAL Σ (1,2,5)					

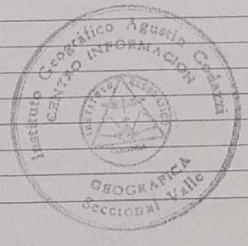
6. GENERALES

		A	B	C
NÚMERO	TOTAL DE PISOS			
	DE HABITACIONES			
	DE BAÑOS			
	DE LOCALES			
AÑO DE CONSTRUCCION				
TIPO DE CONSTRUCCIÓN				

OBSERVACIONES:

EDIFICACIONES VARIAS

DESTINO	DESCRIPCION



SERVIDUMBRES:

FIRMA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR:

FECHA

DIA	MES	AÑO

* PUNTUACION PERMITIDA PARA EDIFICACIONES INDUSTRIALES

Escaneado con Cam

AVALUO

TERRENO			EDIFICACIONES					
MANZ	VALOR UNITARIO	ÁREA	VALOR	UNIDAD	DESTIN.	PUNTOS	VALOR UNITARIO	ÁREA m	VALOR
2	4	6400							

NOMBRE FUNCIONARIO: Fernando A. Diaz I
C C 94 531 478 Cali

FIRMA:

FECHA: DÍA 16 MES ABR AÑO 2007

RESUMEN DEL AVALUO

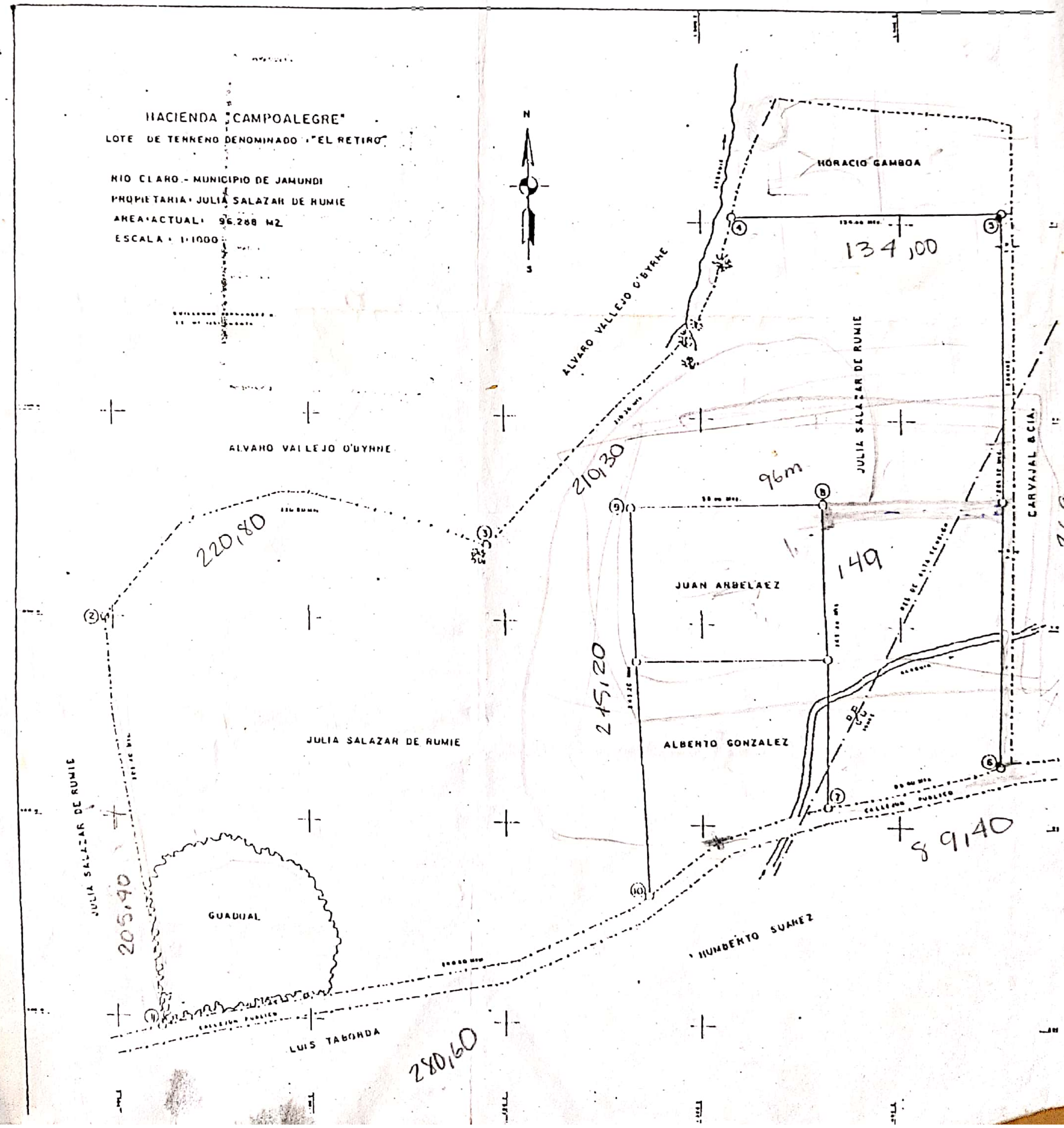
TERRENO	$	RESOLUCION:	TERRENO	$	RESOLUCION:
EDIFICACIONES	$		EDIFICACIONES	$	
TOTALES	$ 2.790.000	MUTACION: 08-09-00	TOTALES	$	MUTACION:
AVALUO DEFINITIVO	$ 2.790.000	INSCRIPCION: 01.01.01	AVALUO DEFINITIVO	$	INSCRIPCION:
REAJUSTE	$ 2.846.000	VIGENCIA: 01.01.02	REAJUSTE	$	VIGENCIA:
REAJUSTE	$ 2.945.000	VIGENCIA: 01.01.03	REAJUSTE	$	VIGENCIA:
TERRENO	$ 2.954.000	RESOLUCION: 01.01.04	TERRENO	$	RESOLUCION:
EDIFICACIONES	$		EDIFICACIONES	$	
TOTALES	$	MUTACION:	TOTALES	$	MUTACION:
AVALUO DEFINITIVO	$	INSCRIPCION:	AVALUO DEFINITIVO	$	INSCRIPCION:
REAJUSTE	$	VIGENCIA:	REAJUSTE	$	VIGENCIA:
REAJUSTE	$	VIGENCIA:	REAJUSTE	$	VIGENCIA:
TERRENO	$	RESOLUCION:	TERRENO	$	RESOLUCION:
EDIFICACIONES	$		EDIFICACIONES	$	
TOTALES	$	MUTACION:	TOTALES	$	MUTACION:
AVALUO DEFINITIVO	$	INSCRIPCION:	AVALUO DEFINITIVO	$	INSCRIPCION:
REAJUSTE	$	VIGENCIA:	REAJUSTE	$	VIGENCIA:
REAJUSTE	$	VIGENCIA:	REAJUSTE	$	VIGENCIA:
TERRENO	$	RESOLUCION:	TERRENO	$	RESOLUCION:
EDIFICACIONES	$		EDIFICACIONES	$	
TOTALES	$	MUTACION:	TOTALES	$	MUTACION:
AVALUO DEFINITIVO	$	INSCRIPCION:	AVALUO DEFINITIVO	$	INSCRIPCION:
REAJUSTE	$	VIGENCIA:	REAJUSTE	$	VIGENCIA:
REAJUSTE	$	VIGENCIA:	REAJUSTE	$	VIGENCIA:
TERRENO	$	RESOLUCION:	TERRENO	$	RESOLUCION:
EDIFICACIONES	$		EDIFICACIONES	$	
TOTALES	$	MUTACION:	TOTALES	$	MUTACION:
AVALUO DEFINITIVO	$	INSCRIPCION:	AVALUO DEFINITIVO	$	INSCRIPCION:
REAJUSTE	$	VIGENCIA:	REAJUSTE	$	VIGENCIA:
REAJUSTE	$	VIGENCIA:	REAJUSTE	$	VIGENCIA:
TERRENO	$	RESOLUCION:	TERRENO	$	RESOLUCION:
EDIFICACIONES	$		EDIFICACIONES	$	
TOTALES	$	MUTACION:	TOTALES	$	MUTACION:
AVALUO DEFINITIVO	$	INSCRIPCION:	AVALUO DEFINITIVO	$	INSCRIPCION:
REAJUSTE	$	VIGENCIA:	REAJUSTE	$	VIGENCIA:
REAJUSTE	$	VIGENCIA:	REAJUSTE	$	VIGENCIA:
TERRENO	$	RESOLUCION:	TERRENO	$	RESOLUCION:
EDIFICACIONES	$		EDIFICACIONES	$	
TOTALES	$	MUTACION:	TOTALES	$	MUTACION:
AVALUO DEFINITIVO	$	INSCRIPCION:	AVALUO DEFINITIVO	$	INSCRIPCION:
REAJUSTE	$	VIGENCIA:	REAJUSTE	$	VIGENCIA:
REAJUSTE	$	VIGENCIA:	REAJUSTE	$	VIGENCIA:

FORMA 520-10/2000

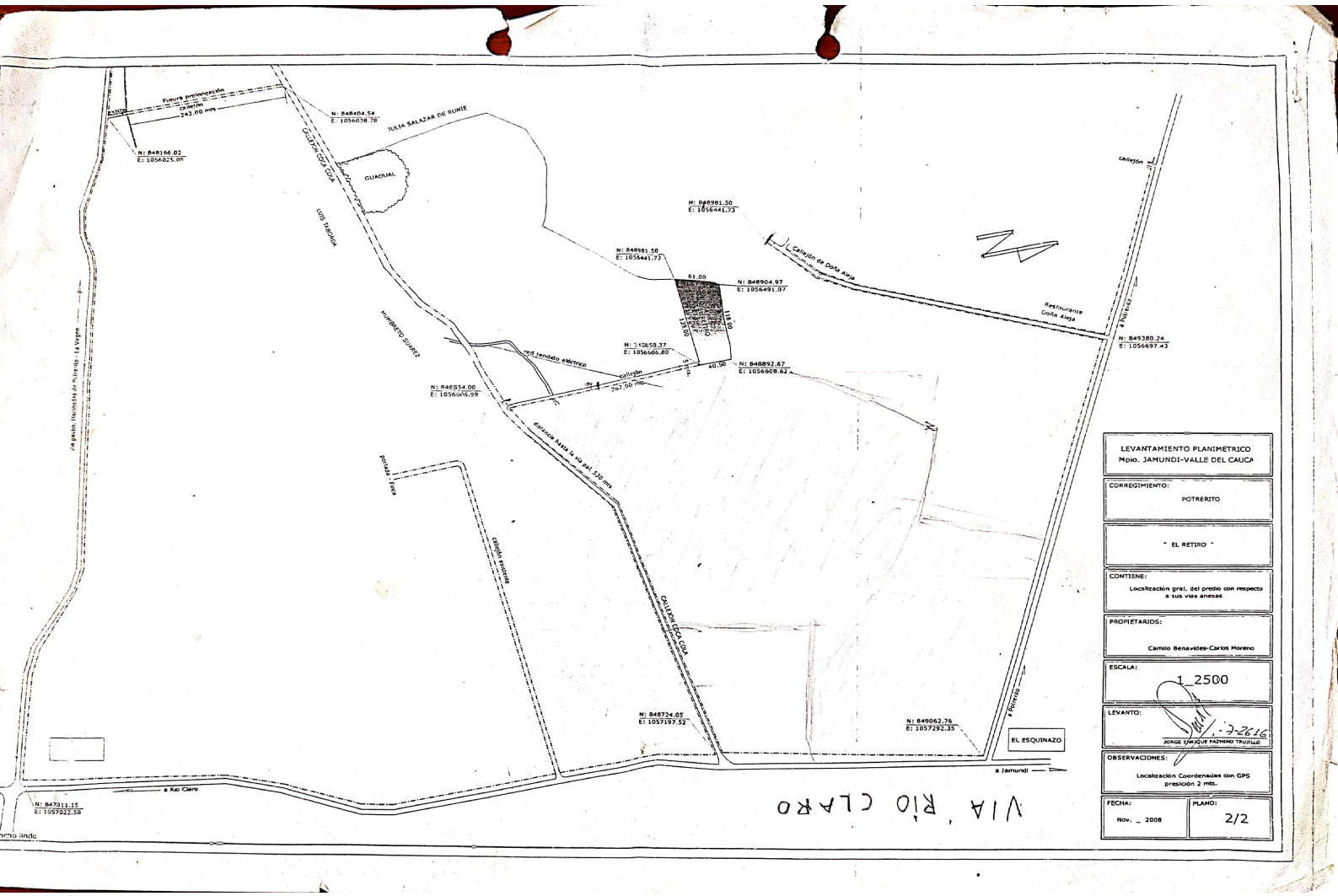
Escaneado con CamS

- Plano localización dentro del contexto
- carta a planeación solicitando desembolso
-

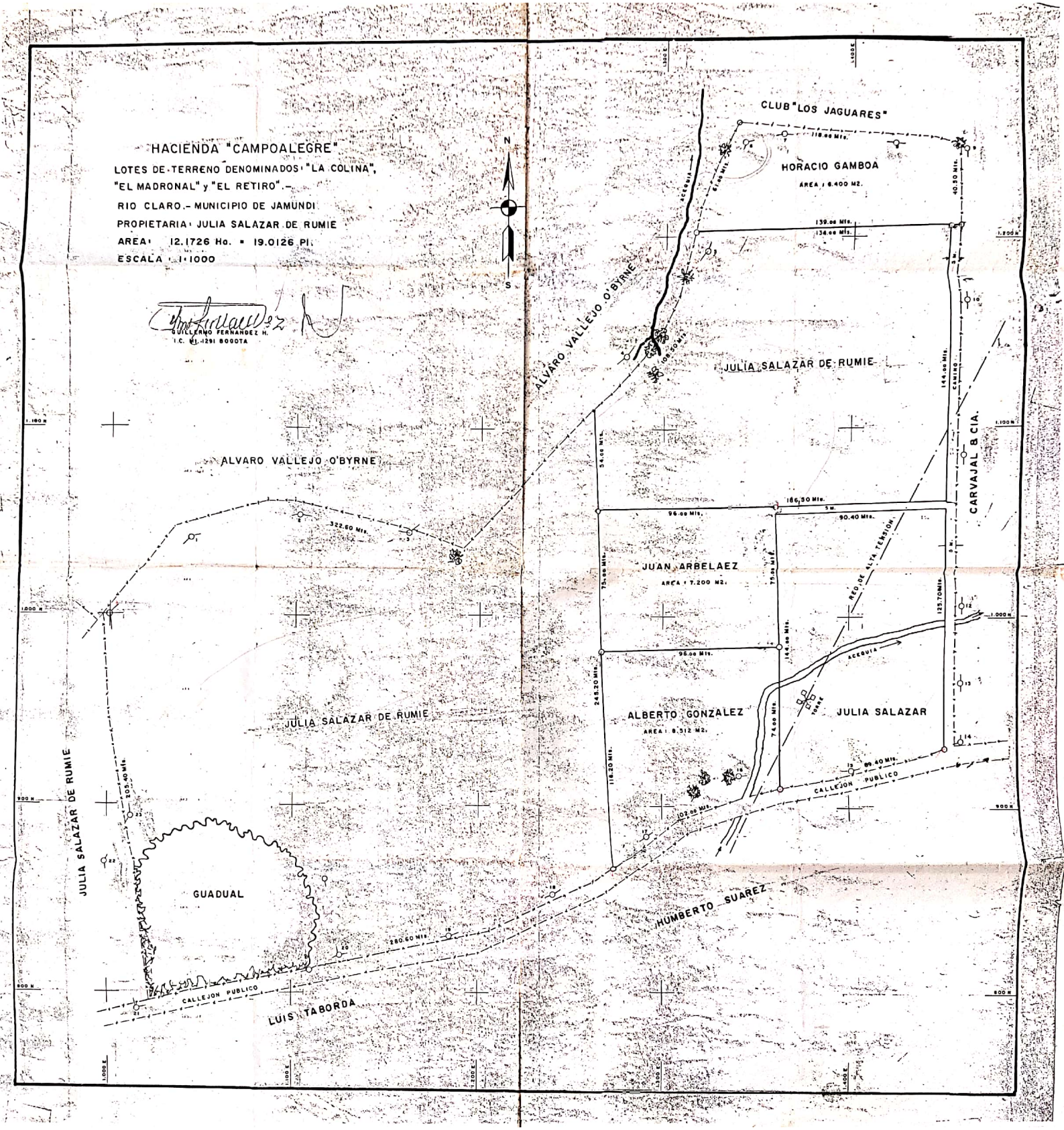
NOTARIA SÉPTIMA DE CALI
REPUBLICA DE COLOMBIA
ALVARO OREJUELA ... NOTARIO



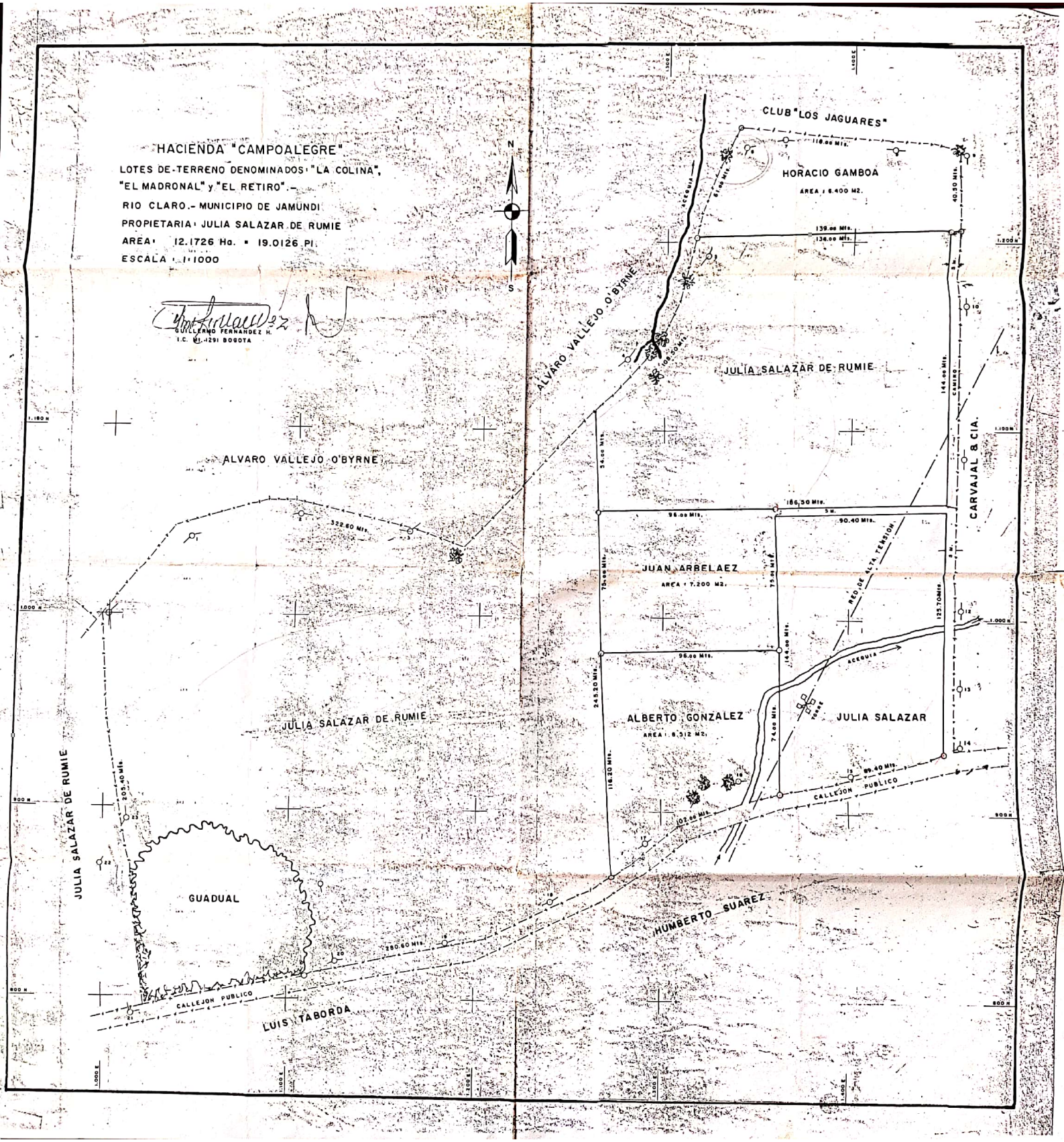
Scanned by CamScanner



Scanned by CamScanner



Scanned by CamScanner



Scanned by CamScanner

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

229

EX Nº 4753953

7576 12 DIC/00

ESCRITURA PUBLICA No. SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS (7576) - - - -

FECHA: DICIEMBRE 12 DEL AÑO 2.000 - -

ACTO o CONTRATO: ACLARACION AREA Y LINDEROS - - - - - -

PROPIETARIO JULIA SALAZAR DE RUMIE -

MATRICULA INMOBILIARIA LOTE MAYOR EXTENSION- **370-0251524.///** En la ciudad de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los DOCE (12) DIAS del mes de DICIEMBRE - - del - año - dos - mil - - - - (2.000), ante mi MARIA DEL MAR MACHADO JIMENEZ /ENCARGADA/ - - - - - Notario Séptimo del Circulo de Cali/ compareció la Señora **JULIA SALAZAR DE RUMIE,** mayor de edad, vecina y residente en la ciudad de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 29.028.730 de Cali, de estado civil viuda, hábil para contratar y obligarse, y dijo: **PRIMERO:** Que mediante la Escritura Pública No. **7749** otorgada el **20-11-1964** ante el Notario Primero del Circulo de Cali, adquirió de **EMILIA MERCADO Vda. DE JURI** con cédula de ciudadanía No. 29.003.098 de Cali; **RICARDO JURI MERCADO** con cédula de ciudadanía No. 763.041 de B/ventura; **JOSE MIGUEL JURI MERCADO** con cédula de ciudadanía No. 2.441.834 de Cali; **EMILIA JURI MERCADO DE BIELER** con cédula de ciudadanía No. 29.053.345 de Cali; **LEONIDAS JURI MERCADO** con cédula de 2.445.261 de Cali, **CECILIA JURI MERCADO DE MERCADO** con cédula de ciudadanía No. 29.003.115 de Cali y **GUILLERMO JURI MERCADO** con cédula de ciudadanía No. 6.054.721 de Cali, quien actuó en nombre propio y en representación de **JULIO JURI MERCADO** según poder que se protocolizó en la misma escritura, todos los derechos hereditarios que los mencionados tenían como herederos del Señor **JOSE MIGUEL JURI ,** proceso que se adelantó en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, derechos que recaían sobre un lote de terreno que hacia parte de la finca rural compuesta por tres lotes de menor extensión denominados LA COLINA. EL MADROÑAL y EL RETIRO ubicado en la Región de Río Claro, Jurisdicción del Municipio de Jamundí lote con una extensión superficiaria de 18.5 plazas es decir la cantidad de 118.400 M2., comprendido dentro de los siguientes linderos generales: **NORTE:** Con la finca de Alvaro Vallejo O'Byrne, **SUR:** Con predio

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
02-10-2013 1016486E06ABUCJa
Ca043444969

00-02-003-2818- K6 # 113-56

Scanned by CamScanner

de los herederos de José Miguel Jurí, callejón al medio, Eloy Piedrahita y Rita Vergara, **ORIENTE:** Callejón al medio de 5.00 mts. de ancho con predios de Carvajal & Cía., **OCCIDENTE:** Con finca de la compradora Julia Salazar, lote de terreno que conserva como nombre de identificación EL RETIRO. **SEGUNDO:** Que en su calidad de propietaria, a efectuado tres ventas parciales así: **a)-** Mediante la Escritura Pública No. 1858 otorgada el 07-10-1992 en la Notaría 15 del circulo de Cali vendió a **ALBERTO GONZALEZ GALLO y JUANA RESTREPO DE GONZALEZ** todos los derechos de dominio y posesión que tenía sobre el lote de menor extensión ubicado dentro del predio denominado EL RETIRO, con una cabida superficiaria de 8.512 M2. Comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: **NORTE:** En 96.00 mts. lineales con predio de JULIA SALAZAR DE RUMIE, **SUR:** En 102.00 mts. lineales con callejón público al medio con propiedad de ELOY PIEDRHAITA y RITA VERGARA, **ORIENTE:** En 74.00 mts. lineales con predio de JULIA SALAZAR DE RUMIE, y **OCCIDENTE:** En extensión 116.20 mts. lineales con el predio EL RETIRO de JULIA SALAZAR DE RUMIE; **b)-** Mediante la Escritura Pública No. 2506 otorgada el 04-06-1993 ante el Notario Sexto del circulo de Cali, vendió el segundo lote de menor extensión a **JUAN BAUTISTA FERNANDO ARBELAEZ MEJIA y LUZ MARINA NARANJO FERNANDEZ,** un predio ubicado dentro del lote de terreno denominado EL RETIRO, con una cabida superficiaria de 7.200 M2. Y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: **NORTE:** en una extensión de 96,00 mts. lineales callejón al medio con 4.00 mts. de ancho, con el predio EL RETIRO de JULIA SALAZAR DE RUMIE, **SUR:** En una extensión de 96.00 mts. lineales con predio de ALBERTO GONZALEZ GALLO y JUANA RESTREPO DE GONZALEZ, **ORIENTE:** En extensión de 75,00 mts. lineales con el predio EL RETIRO propiedad de JULIA SALAZAR DE RUMIE, **OCCIDENTE:** En una extensión de 75.00 mts. lineales con el predio EL RETIRO propiedad de JULIA SALAZAR DE RUMIE y **c)-** mediante la Escritura Pública No. 5.312.. otorgada el .8-09-2000 ante el Notario Séptimo del circulo de Cali, vendió a la Sociedad **HORACIO GAMBOA R.S. en C.S.,** un lote de menor extensión ubicado dentro del predio EL RETIRO con una cabida superficiaria de 6.400 M2., comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: **NORTE:** En extensión de 118,00 mts., aproximadamente, con predio de el Club los

Scanned by CamScanner

EX Nº 475395

NOTARIA SEPTIMA CALI

REPUBLICA DE COLOMBIA PAPEL NOTARIAL

Jaguares, **SUR:** En extensión de 139.00 mts. aproximadamente con predio el predio EL RETIRO propiedad de Julia Salazar de Rumie **ORIENTE:** En extensión de 40.50 mts., aproximadamente callejón al medio con predio del Club Carvajal & Cía. y **OCCIDENTE:** En extensión de 61.00 mts., aproximadamente acequia al medio con predio de Hros. De Alvaro Vallejo O'byrne. **TERCERO:** Que realizadas las ventas descritas anteriormente, el predio EL RETIRO de su propiedad quedá con un área real de 96.288 M2., comprendido dentro del polígono que se presenta en el plano topográfico levantado para este efecto, según los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, y 10 y determinado por los siguientes linderos especiales: **OCCIDENTE:** Partiendo del mojón No. 1 en dirección Sur-Norte hasta el mojón No. 2 en una extensión de 205,40 mts. lineales con propiedad de **JULIA SALAZAR DE RUMIE**; **NORTE:** En tres tramos comprendido entre los mojones 2, 3 ,4 y 5 así partiendo del mojón No. 2 en línea curva en dirección Nor-oriente hasta el mojón No. 3 en una extensión de 220,80 mts. lineales y partiendo del mojón No. 3 hasta el mojón No. 4 en línea recta y semicurva en dirección Nor-oriente en una extensión de 210.30 mts. lineales con propiedad que fue de **ALVARO VALLEJO O'BYRNE** hoy de sus herederos y partiendo del mojón No. 4 en dirección Occidente -oriente hasta el mojón No. 5 en una extensión de 134,00 mts. lineales con propiedad de la sociedad **HORACIO GAMBOA R. S. en C.S., ORIENTE:** Partiendo del mojón No. 5 dirección Norte-sur en línea recta callejón al medio con propiedad del Club Carvajal S.A. hasta el mojón No. 6 en una extensión de 269,5 mts. lineales. **SUR:** Partiendo del mojón No. 6 en dirección Oriente-occidente hasta llegar al mojón No. 7 en extensión de 89,40 mts. lineales callejón al medio con predio que fue de **ELOY PIEDRAHITA y RITA VERGARA**, hoy de **HUMBERTO SUAREZ. OCCIDENTE:** Partiendo del mojón No. 7 en línea recta dirección sur-norte hasta llegar al mojón No.8 en una extensión de 149.00 mts. lineales con predios de **ALBERTO GONZALEZ GALLO, JUANA RESTREPO DE GONZALEZ y JUAN BAUTISTA FERNANDO ARBELAEZ MEJIA, LUZ MARINA NARANJO FERNANDEZ. SUR:** Partiendo del mojón No. 8 en línea recta dirección oriente - occidente hasta llegar la mojón No. 9 en una extensión de

Scanned by CamScanner

96 mts. lineales con predio de **JUAN BAUTISTA FERNANDO ARBELAEZ MEJIA y LUZ MARINA NARANJO FERNANDEZ, ORIENTE:** Partiendo del mojón No.9 en línea recta dirección Norte-sur hasta llegar al mojón No. 10 en una extensión de 245.20 mts. lineales con predios que son de **JUAN BAUTISTA FERNANDO ARBELAEZ MEJIA y LUZ MARINA NARANJO FERNANDEZ, ALBERTO GONZALEZ GALLO y JUANA RESTREPO DE GONZALEZ . SUR:** Partiendo del mojón No. 10 en dirección Oriente-occidente en una extensión de 280.60 mts. lineales hasta cerrar el polígono en el mojón No. 1, callejón al medio con propiedad que fue de **ELOY PIEDRHITA y RITA VERGARA** hoy de **LUIS TABORDA y HUMBERTO SUAREZ. CUARTO:** Junto con esta aclaración de área y linderos presenta para su protocolización plano topográfico levantado escala 1..1000 por el Ingeniero **GUILLERMO FERNANDEZ H. , I.C. MT:12.91 BOGOTA.**/// HASTA AQUÍ LA MINUTA.////////////// PRESENTADA ELABORADA, —— LEIDA — Y APROBADA POR LOS COMPARECIENTES, POR ESTAR CONFORME A LO PACTADO- Y - - ADVERTIDOS DEL REGISTRO OPORTUNO, LA FIRMAN CONMIGO EL NOTARIO QUE DE TODO LO EXPUESTO DA FE. - - - - - - - -

SE CORRIO EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL Nos. EX 4753953/4753956/4442893 - -

DERECHOS: $ 9.430 RESOLUCION 5338/1.999 - - - - - -

- - - - - - - - - LO BORRADO Y GUIONADO NO VALE ; - - -

LO ENMENDADO "(2000)" Y LO ENTRELINEAS /ENCARGADA/ SI VALE. - - - -

JULIA SALAZAR DE RUMIE

C.C. No. 29.028.730 DE CALI

Scanned by CamScanner

231

5

NOTARÍA SEPTIMA
CALI

HACIENDA "CAMPOALEGRE"
LOTE DE TERRENO DENOMINADO "EL RETIRO"
RIO CLARO - MUNICIPIO DE JAMUNDI
PROPIETARIA: JULIA SALAZAR DE RUMIE
AREA ACTUAL: 96.288 M2
ESCALA 1:1000

JULIA SALAZAR DE RUMIE
GUADUAL
JULIA SALAZAR DE RUMIE
ALVARO VALLEJO O'BYRNE
ALVARO VALLEJO O'BYRNE
ALBERTO GONZALEZ
JUAN ARBELAEZ
HUMBERTO SUAREZ
JULIA SALAZAR DE RUMIE
HORACIO GAMBOA
CARVAJAL & CIA.

Ca043444967

Scanned by CamScanner

233

3-

EX Nº 4442893

VIENE DE LA HOJA NUMERO: EX 4753956 -

HACE PARTE DE LA ESCRITURA NUMERO: 7576 -

DE FECHA: DICIEMBRE 12 DEL AÑO 2.000 -

LA NOTARIA

DOCTORA MARIA DEL MAR MACHADO JIMENEZ

NOTARIA SEPTIMA ENCARGADA DEL CIRCULO DE CALI

COPIAS DE ESCRITURA

ES COPIA SIMPLE Y AUTENTICA TOMADA DEL ORIGINAL
QUE SE EXPIDE A SOLICITUD DEL INTERESADO DE COLOMBIA

Cali 05 NOV 2013

SELLO OFICIAL
JAIME H. CORREA O.
NOTARIO SEPTIMO TITULAR
DEL CIRCULO DE CALI

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Scanned by CamScanner

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA

FORMULARIO DE CALIFICACION

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA

FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Impreso el 02 de Diciembre de 2013 a las 10:47:57 a.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2013-106206 se calificaron las siguientes matriculas:
635365

Nro Matricula: 635365

IRCULO DE REGISTRO: 370 CALI No. Catastro: 763640002000032818000
UNICIPIO: JAMUNDI DEPARTAMENTO: VALLE TIPO PREDIO: URBANO

IRECCION DEL INMUEBLE
1) LOTE [6.400,00 M2] REGION RIO CLARO

IOTACION: Nro 7 Fecha: 26-11-2013 Radicacion: 2013-106206
ocumento: ESCRITURA 4191 del: 16-11-2013 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: $
PECIFICACION: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS NOTA: NO SE MODIFICA, NI SE AUMENTA AREA. (OTRO)

RSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
BENAVIDES INAMPUEZ CAMILO VICENTE X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

nteresado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

Funcionario Calificador | **Fecha:** | **El registrador**
| **Dia** | **Mes** | **Ano** | **Firma**

OGAD63,

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA
3 DIC. 2013

Scanned by CamScanner

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA

FORMULARIO DE CALIFICACION

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA

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

Nro Matricula: 370-251524

Pagina 1

Impreso el 20 de Septiembre de 2013 a las 12:59:56 p.m
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:JAMUNDI VEREDA:JAMUNDI
FECHA APERTURA: 20-03-1987 RADICACION: 17539 CON: CERTIFICADO DE: 18-03-1987 COD CATASTRAL:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT:

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
CONTENIDOS EN LA SUCESION DE JOSE MIGUEL JURI A Y EMILIA MERCADO DE JURI, SEGUN SENTENCIA DE SEPT. 12/67 JUZ. 6 C. MPAL CALI, PROTOCOLIZADO POR ESCR.#113 DE 31-01-68 NOTARIA 4 CALI .(DECRETO 1711 DE 1984) AREA: 18.5 PLAZAS T.M. 26/26 JAMUNDI)
COMPLEMENTACION:
JOSE MIGUEL JURI Y EMILIA MERCADO DE JURI, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION ASI: POR ADJUDICACION EN EL JUICIO SOBRE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO SEGUN SENTENCIA DE NOVIEMBRE 8/55 JUZGADO 4 C. CTO. CALI, REGISTRADA EL 28 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO. Y PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA # 148 DE 19-01-56 NOTARIA 1 CALI.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO
1) PARTE DE LA PORCION DENOMINADA LA COLINA. EL MADROÑAL Y EL RETIRO. RIO CLARO.

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integracion y otros)

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 09-12-1964 Radicacion:
Doc: ESCRITURA 7749 del: 20-11-1964 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 510 VENTA COMO HEREDEROS EN LA SUCESION ILIQUIDA DE JOSE MIGUEL JURI
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MERCADO V. DE JURI EMILIA
DE: JURI MERCADO RICARDO
DE: JURI MERCADO JOSE MIGUEL
DE: JURI MERCADO DE BIELER EMILIA
DE: JURI MERCADO LEONIDAS
DE: JURI MERCADO DE MERCADO CECILIA
DE: JURI MERCADO GUILLERMO
DE: JURI MERCADO JULIO
A: SALAZAR JULIA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-11-1967 Radicacion:
Doc: SENTENCIA S.N. del: 12-09-1967 JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: JURI A. JOSE MIGUEL
DE: MERCADO DE JURI EMILIA
A: (SALAZAR DE RUMIE JULIA) X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-02-1968 Radicacion:
Doc: ESCRITURA 113 del: 31-01-1968 NOTARIA 4 de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 PROTOCOLIZACION SUCESION DE ANOT.#02
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SIN INFORMACION
A: SIN INFORMACION

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA

Scanned by CamScanner

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Nro Matricula: 370-251524

Impreso el 20 de Septiembre de 2013 a las 12:59:56 p.m

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

---

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-10-1992 Radicacion: 68446
Doc: ESCRITURA 1858 del: 07-10-1992 NOTARIA 15 de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 VENTA PARCIAL : LOTE DE 8.552 M2.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: (SALAZAR DE RUMIE JULIA) X
A: GONZALEZ GALLO ALBERTO
A: RESTREPO DE GONZALEZ JUANA

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 11-06-1993 Radicacion: 43696
Doc: ESCRITURA 2506 del: 04-06-1993 NOTARIA 6 de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 101 VENTA PARCIAL LOTE CON AREA DE 7.200 M2.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: (SALAZAR DE RUMIE JULIA) X
A: (ARBELAEZ MEJIA JUAN BAUTISTA FERNANDO)
A: (NARANJO FERNANDEZ LUZ MARINA)

***** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *****
ANOTACION: Nro 6 Fecha: 11-06-1993 Radicacion:
Doc: ESCRITURA (2.506 del: 04-06-1993 NOTARIA 6 de CALI) VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 210 (HIPOTECA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: (ARBELAEZ MEJIA JUAN BAUTISTA FERNANDO)
DE: (NARANJO FERNANDEZ LUZ MARINA)
A: (SALAZAR DE RUMIE JULIA)

***** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *****
ANOTACION: Nro 7 Fecha: 09-08-1996 Radicacion: (1996-60038)
Doc: ESCRITURA (111 del: 31-07-1996 NOTARIA 6 de CALI) VALOR ACTO: $
Se cancela la anotacion No, 6,
ESPECIFICACION: 650 (CANCELACION HIPOTECA ESCT.#2506 SEGUN CERTIFICADO DE 06-08-96 (BF#1083291 DE 09-08-96)).
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: (SALAZAR DE RUMIE JULIA)
A: (ARBELAEZ MEJIA JUAN BAUTISTA FERNANDO)
A: (NARANJO FERNANDEZ LUZ MARINA)

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 11-01-2001 Radicacion: 2001-1654
Doc: ESCRITURA 5312 del: 08-09-2000 NOTARIA 7 de CALI VALOR ACTO: $ 5,000,000.00
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL AREA : 6.400 M2 [MODO DE ADQUIRIR] B.F.#1104418 DEL 07-11-2000
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SALAZAR DE RUMIE JULIA
A: HORACIO GAMBOA R.S. EN C.S. 29028730 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 11-01-2001 Radicacion: 2001-1657
Doc: ESCRITURA 8183 del: 29-12-2000 NOTARIA 7 de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 916 ACLARACION ESCRITURA 5312- EN CUANTO INDICAR EL AREA RESTANTE DE ESTE PREDIO DESCONTADA UNA TERCERA SEGREGACION VENTA PARCIAL - AREA DE 96.288 M2. B.F.#1116170 DEL 11-01-2001
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA

Scanned by CamScanner

FORMULARIO DE CALIFICACION

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

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

Nro Matricula: 370-251524

Impreso el 20 de Septiembre de 2013 a las 12:59:56 p.m

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

DE: SALAZAR DE RUMIE JULIA
DE: HORACION GAMBOA R.S. EN C.S. 29028730 X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 11-01-2001 Radicacion: 2001-1661
Doc: ESCRITURA 7576 del: 12-12-2000 NOTARIA 7 de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 916 ACLARACION ESCRITURA #7749 -EN CUANTO INDICAR QUE DESCONTADAS LAS TRES VENTAS PARCIALES CONTENIDAS EN LAS ESCRITURAS #1858 #2506 Y #5312 EL AREA RESTANTE DE ESTE PREDIO ES DE 96.288 M2.- CONFORME PLANO TOPOGRAFICO QUE SE PROTOCOLIZA. B.F.-1116171 DEL 11 01-2001
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SALAZAR DE RUMIE JULIA 29028730 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS
4->404822
8->635365 LOTE
8->632306

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)
Anotacion Nro: 5 Nro correcion: 1 Radicacion: TI-2000-447 fecha 10-10-2000
LO AGREGADO "PARCIAL DE UN LOTE CON AREA DE 7.200M2." VALE. ART.35 DCTO.1250/70.
Anotacion Nro: 6 Nro correcion: 1 Radicacion: TI-2000-447 fecha 10-10-2000
LA ANOTACION #6 ENCERRADA ENTRE PARENTESIS NO VALE POR NO HACER PARTE DE ESTE FOLIO, SE TRASLADA AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 370-632306. ART.35 DCTO.1250/70.
Anotacion Nro: 7 Nro correcion: 1 Radicacion: TI-2000-447 fecha 10-10-2000
LA ANOTACION #7 ENCERRADA ENTRE PARENTESIS NO VALE POR NO HACER PARTE DE ESTE FOLIO, SE TRASLADA AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 370-632306. ART.35 DCTO.1250/70.

****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

1 n8.40

Scanned by CamScanner

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

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

Pagina 1

Nro Matricula: 370-635365

Impreso el 05 de Septiembre de 2012 a las 03:22:21 p.m
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:JAMUNDI VEREDA:JAMUNDI
FECHA APERTURA: 15-01-2001 RADICACION: 2001-1654 CON: ESCRITURA DE: 11-01-2001
CODIGO CATASTRAL: **76364000200032818000** COD. CATASTRAL ANT.: 000200032818000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 5312 de fecha 08-09-2000 en NOTARIA 7 de CALI LOTE con area de 6400 M2 (SEGUN DECRETO 711 DE JULIO 6/1984).
COMPLEMENTACION:
JULIA SALAZAR DE RUMIE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION DE SUCESION DE JOSE MIGUEL JURI Y EMILIA MERCADO DE JURI., SENTENCIA DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 1967, JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL DE CALI, REGISTRADA EL 04 DE NOVIEMBRE DE 1967.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO
1) LOTE [6.400,00 M2] REGION RIO CLARO

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integracion y otros)
251524

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 11-01-2001 Radicacion: 2001-1654
Doc: ESCRITURA 5312 del: 08-09-2000 NOTARIA 7 de CALI VALOR ACTO: $ 5,000,000.00
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SALAZAR DE RUMIE JULIA 29028730 X
A: HORACIO GAMBOA R.S. EN C.S.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 19-07-2006 Radicacion: 2006-55510
Doc: ESCRITURA 3387 del: 10-07-2006 NOTARIA 7 de CALI VALOR ACTO: $ 7,000,000.00
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (BOLETA F.10349281)(PRIMERA COLUMNA) (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SOCIEDAD HORACIO GAMBOA R.S.EN C.S.
A: BEDOYA PERDOMO JAIME 317928 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 27-11-2007 Radicacion: 2007-100331
Doc: ESCRITURA 6344 del: 13-11-2007 NOTARIA 7 de CALI VALOR ACTO: $ 7,000,000.00
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA B.F 00070941 (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BEDOYA PERDOMO JAIME 317928
A: MORENO MASMELA CARLOS ARTURO 19264233 X
A: BENAVIDES INAMPUEZ CAMILO VICENTE X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 04-08-2010 Radicacion: 2010-62709
Doc: ESCRITURA 2227 del: 29-07-2010 NOTARIA 23 de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0211 HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA -EQUIVALENTES AL 50%-HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA- (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MORENO MASMELA CARLOS ARTURO 19264233 X

Scanned by CamScanner

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

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

Nro Matricula: 370-635365

Impreso el 05 de Septiembre de 2012 a las 03:22:22 p.m

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

A: GOMEZ RENDON MIGUEL ANGEL 94532815

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correcion: 1 Radicacion: C2010-6026 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)

==

F I N D E E S T E D O C U M E N T O

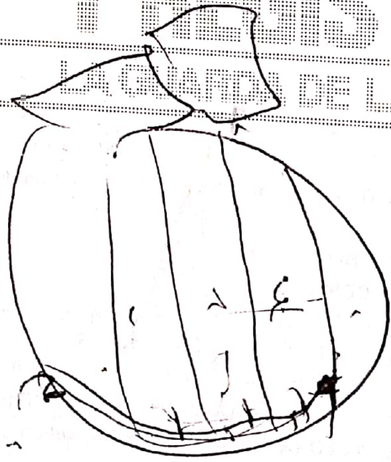
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJEBA4 Impreso por:CAJEBA4

TURNO: 2012-428392 **FECHA: 05-09-2012**

El Registrador Principal: FABBIO VARGAS VARGAS

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Impreso el 25 de Septiembre de 2012 a las 09:25:54 a.m
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2012-82041 se calificaron las siguientes matriculas:
635365

Nro Matricula: 635365

CIRCULO DE REGISTRO: 370 CALI No. Catastro: 76364000200032818000
MUNICIPIO: JAMUNDI DEPARTAMENTO: VALLE TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE
1) LOTE [6.400,00 M2] REGION RIO CLARO

NOTACION: Nro 6 Fecha: 20-09-2012 Radicacion: 2012-82041
Documento: ESCRITURA 3269 del: 17-09-2012 NOTARIA VEINTITRES de CALI VALOR ACTO: $ 2,750,000.00
ESPECIFICACION: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50%. (B.F.296308/20-09-12). (LIMITACION AL DOMINIO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MORENO MASMELA CARLOS ARTURO 19264233
A: BENAVIDES INAMPUEZ CAMILO VICENTE CC.16.828.874 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

Funcionario Calificador	Fecha: Dia	Mes	Ano	El registrador Firma
ABOGAD16.				

25 SET. 2012

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

Scanned by CamScanner

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMIRO CALLE CADAVID
NOTARIO
NOTARÍA 23 DE CALI

CERTIFICADO NÚMERO: 596

EL SUSCRITO NOTARIO VEINTITRÉS DEL CÍRCULO DE CALI CERTIFICA

Que por medio de la escritura pública número **3.266** **del 17 de Septiembre** del año Dos Mil Doce **(2.012), otorgada en esta Notaría,** comparece el señor **MIGUEL ÁNGEL GÓMEZ RENDÓN,** mayor de edad, residente y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **94.532.815** expedida en **Cali – Valle,** de estado civil **soltero sin unión marital de hecho,** quien obra en su propio nombre y representación, hábil para contratar y obligarse, manifestó:**********

PRIMERO: Que por escritura pública No. **2.227** de fecha **29 de julio de 2.010** otorgada en la **Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Cali,** registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de **Cali,** bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **370-635365,** el señor **CARLOS ARTURO MORENO MASMELA,** identificado con la cédula de ciudadanía número **19.264.233** expedida en **Bogotá D. C.,** se constituyo deudora hipotecaria del señor **MIGUEL ÁNGEL GÓMEZ RENDÓN,** sobre el inmueble de su propiedad: **UN LOTE DE TERRENO,** con extensión superficiaria de **6.400 M2, APROXIMADAMENTE,** ubicado en la Región de Río Claro, jurisdicción del municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca y numero de matricula inmobiliaria **370-635365,** alinderado y determinado como se indica en la mencionada escritura pública **2.227.-**********

SEGUNDO: Que en la fecha de este instrumento público ha recibido de manos del señor **CARLOS ARTURO MORENO MASMELA,** la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS ($5.000.000.oo) MONEDA CORRIENTE,** junto con los intereses pactados, que le había entregado en calidad de mutuo o préstamo de consumo, con intereses y que consta en la escritura pública número **2.227** de fecha **29 de julio de 2.010** otorgada en la **Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Cali.-**********

TERCERO: Que su deudor el señor **CARLOS ARTURO MORENO MASMELA,** ha cumplido con todas las obligaciones contenidas en el prenombrado título número **2.227,** por lo cual declara **CANCELADA** la hipoteca quedando totalmente a **PAZ Y SALVO,** por tales conceptos, cancelado el crédito hipotecario de que se trata, liberando a su deudor de

Scanned by CamScanner

toda responsabilidad personal y cancelada cualquier condición resolutoria que hubiere podido derivarse en razón de la forma de pago pactada.-********

Se expide con destino a: USO DE LOS INTERESADOS.

Para constancia se firma hoy: 17 SEP 2012

EL NOTARIO:

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMIRO CALLE CADAVID NOTARIO
NOTARÍA 23 DE CALI

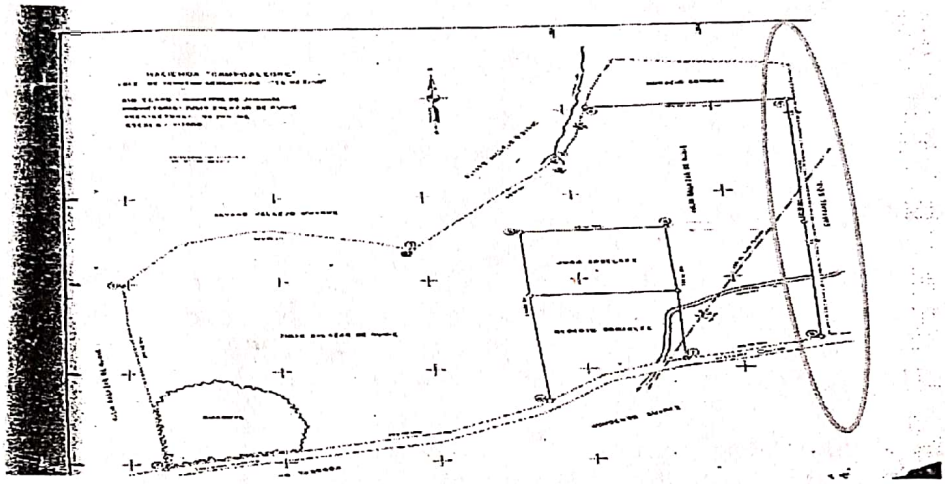
RAMIRO CALLE CADAVID

NOTARIO VEINTITRÉS DE CALI

Elaboro: Claudia Lorena Bolivar Gaviria

Scanned by CamScanner

claramente el callejón de acceso (servidumbre de tránsito) sobre el lindero oriental, colindante con predios del Club Carvajal S.A, el cual permite el ingreso al predio en mención de 6.400M2 identificado con matrícula inmobiliaria 370-635365 y número de predial 76364000200032818000.



4. Cabe anotar que el Decreto 1077 de 2.015, define en su ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6. "...1. Subdivisión rural. Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.....".

5. De acuerdo con lo anterior, cuando se realiza subdivisión de predios se debe garantizar el acceso a cada uno de los predios resultantes. Por lo tanto, el acceso al predio el retiro de 6.400M2 identificado con matrícula inmobiliaria 370-635365 y número de predial 76364000200032818000 no puede ser restringido.

Lo anterior, ratifica el acceso al predio mencionado y se refiere al concepto técnico sobre subdivisión de predios rurales.

Atentamente,

ADRIANA CARABALI ZAPATA
Secretaria de Planeación y Coordinación

Proyectó-Elaboró: Carmen L.Q.
Revisó-Aprobó: Adriana C.Z.

Scanned by CamScanner