entrega experticia

Betsabe Collazos Pino <bcollazos@msn.com>

Lun 19/04/2021 10:22

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Palmira <j03cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co>

13 archivos adjuntos (11 MB)

1 CARTA DE ENTREGA.pdf; 2 INFORME DIVISRIO.pdf; 3 AVALUO RURALPREDIO SAN MARTIN - copia.pdf; 4 FOTOS AVALUO RURALPREDIO SAN MARTIN - copia.pdf; 5 PRESUPUESTO CASA 1.pdf; 6 PRESUPUESTO VIVIENDA 2.pdf; 7 PRESUPUESTO PISCINA.pdf; 8 PRESUPUESTO GALPON 1.pdf; 9 PRESUPUESTO GALPON 2.pdf; 10 CERTIFICADO DE TRADICION .pdf; 11 PREDIAL.pdf; 12 ESTUDIO DE SUELOS.pdf; 13 RAA .pdf;

Arquitectura
Construcción
Presupuestos
Avalúos

Betsabé Collazos Pino Arquitecta .

Palmira, abril de 2021

Señor
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA
Palmira

Proceso: Divisorio-Venta de bien común
Demandante: Gladys Urrea Bermudez, Marco Anian Urrea Bermudez.
Apoderado: Dr. Victor Hugo Moncayo
Demandado: Lilia de Jesus Barón
Apoderado: Dr. Mauricio Martinez Alvarez
Rad: 76-520-40-03-003-2017-00410-00
Asunto: Entrega experticia solicitada.

Atendiendo su ordenamiento en la DILIGENCIA JUDICIAL, realizada el día 16 de Marzo de 2021, al predio ubicado en la Vereda EL MESÓN, Corregimiento de LA BUITRERA, en el Municipio de Palmira, Proceso Divisorio – Venta de Bien Común, con Rad. 2017-410, se hace entrega de los siguientes documentos, donde está registrada cada una de las dos experticias.

1.0. DETERMINAR SI EL PREDIO SAN MARTIN PERMITE LA DIVISIÓN MATERIAL, según los porcentajes de propiedad de cada uno de los propietarios: DOCUMENTO 2, INFORME DIVISORIO.
2.0. AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO SAN MARTIN, DOCUMENTO 3.
3.0. Anexos soporte de los numerales 1 y 2

Se hace entrega de 52 folios.

Los honorarios a liquidar, correspondientes por la elaboración de estas dos experticias, solicito se determinen según Decreto 65 de 2020.

BETSABÉ COLLAZOS PINO
Arquitecta

Arquitectura
Construcción
Presupuestos
Avalúos

Oficina: Calle 54 No 29-19 Tel 2754198 Cel 320 6907216 bcollazos@msn.com
Palmira Valle del Cauca Colombia

Arquitectura
Construcción
Presupuestos
Avalúos

Oficina: Calle 54 No 29-19 Tel 2754198 Cel 320 6907216 bcollazos@msn.com
Palmira Valle del Cauca Colombia

Arquitectura
Construcción
Presupuestos
Avalúos

Oficina: Calle 54 No 29-19 Tel 2754198 Cel 320 6907216 bcollazos@msn.com
Palmira Valle del Cauca Colombia

Palmira, Abril de 2021

Señor
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA
Palmira

Proceso:	Divisorio-Venta de bien común
Dte:	GLADYS URREA BERMUDEZ
	MARCO ANIAN URREA BERMUDEA
Ddo:	LILIA DE JESUS BARÓN
Rad:	76-520-40-03-003-2017-00410-00
Asunto:	PRUEBA PERICIAL

Atendiendo su solicitud, se hace entrega de la siguiente experticia.

1.0 INFORMACIÓN GENERAL DE QUIEN PRESENTA LA EXPERTICIA:

NOMBRE:	**BETSABÉ COLLAZOS PINO**
c.c.:	**31.149.888 de Palmira**
DOMICILIO:	**CALLE 54 # 29-19**
TELÉFONO:	**2754198**
CELULAR:	**320-6907216**
CIUDAD:	**PALMIRA**
DEPARTAMEN	**VALLE DEL CAUCA**
PAÍS:	**COLOMBIA**
PROFESIÓN:	**ARQUITECTA**
MAT. P.:	**7670019805VLL**

C. CONFORME AL ART. 226 DEL CGP, SE ANEXA LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:

2.0 EXPERIENCIA EN DICTAMENES PERICIALES: -INFORMACION COMPLEMENTARIA.

BETSABÉ COLLAZOS PINO, mayor de edad y vecino del municipio de Palmira, identificado con C.C. 31.149.888, con tarjeta profesional No. 7670019805vll, del Consejo Profesional Seccional de Ingenierías y Arquitectura del Valle del Cauca, en mi calidad de Perito, a solicitud del Señor Juez presento a consideración del despacho y de las partes, el dictamen pericial encomendado. Conforme al Art. 226 del Código General del Proceso se anexa la siguiente informacion:

Arquitecta de profesión, egresada de la Universidad del Valle, afiliada a la Sociedad Colombiana de Arquitectos de Colombia, afiliada a la Lonja de La Sociedad Colombia de Arquitectos de 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.

La lista de los casos en que el perito ha sido designado se puede consultar en los Juzgados de Reparto.

Certifico que no me encuentro en curso de ninguna de las causales contenidas en el Art. 50 del CGP, y no he sido nombrada en otros procesos anteriores o en curso por las mismas partes o sus apoderados.

NUMERAL 8 DEL ART. 226, declaro que los examenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, no son diferente respecto a lo utilizado en peritajes rendidos, en anteriores procesos, que versan sobre la misma materia.

Oficina: Calle 54 #29-19 Tel. 2846965 Cel. 320 6907216 bcollazos@msn.con

Palmira - Valle del Cauca - Colombia

NUMERAL 9 DEL ART.226, declaro que los métodos, examenes, experimentos e investigaciones efectuadas no son diferentes a los utilizados en el ejercicio de i profesión u oficio en las experticias de avaluos.

1 **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA - VALLE ,,**

Ref. Proceso ordinario de pertenencia por prescripcion extraordinaria adquisitiva de dor

Dte. Idalia Porras Narvaez.

Ddo. HEREDEROS INCIERTOS E IDETERMINADOS

Rad. 2012-00035-00

Apoderada: AMANDA GUTIERREZ DE GUTIERF

2 **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL – PALMIRA - VALLE**

Ref: Entrega de informe, experticia realizada

Proceso: DIVISORIO VENTA DE BIEN COMUN

Dte: LUZ ADRIANA SAA MENA

Rad. 2013-00020-00

Abogado: OSCAR IVAN MONTOYA ESCARRIA (Dte

Rad. 2012-0482

Proceso

3 **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL-PALMIRA-VALLE**

Ref. Proceso ordinario

Dte.: MARIA CONSTANZA AREVALO HOLGUIN

Ddo.: LUIS ADRIANO CALERO ROJAS Y SOCIEDAD EMPRESA CALA LIMITA

Rad.: 76.520.40.03-2010-0049-00

Abogado : Idalia García Cifuentes

Abogado: JHON JAIRO SABOGAL GUTIERREZ.

Proceso

4 **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO – PALMRA – VALLE**

Proceso: Demanda Ejecutiva

Dte: Alfred Geovanny Betancourt

Ddo: Diana Lorena Peña

Rad: 2011-519

Solicitante: María Loren Morillo Coronado

Absolvente: Diana Lorena Peña Baena

Proceso

5 **JUZGADO TERCERO DE FAMILIA-PALMIRA**

Proceso: SUCESIÓN INTESTADA del Sr. JORGE ENRIQUE HOLGUIN MOSQUERA.

Dte: SRA. NANCY DONNEYS DE HOLGUÍN Y OTR

Ddo: JORGE ENRIQUE HOLGUIN MOSQUERA

Rad. 2012-422

Abogado: M. BARRAGAN L. LTDA. (Dte.)

Abogado: MILLER AUGUSTO SENDOYA VARGAS

Proceso

6 **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL – PALMIRA – VALLE**

Proceso: Ordinario Reivindicatorio

Dte: Teres Garcia Medina

Ddo: Nelsy chacon Lemos

Rad: 2008-404

Abogado: ARMANDO ARENAS BALLESTEROS (Dda)

Abogado: DOMICIANO ARBOLEDA ALOMÍA.(Ddo).

7 **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL - PALMIRA-VALL**

Dte.: LUIS EDUARDO GAITAN CORTES Y ROSA NERFY BENAVIDES

Ddo.: SUPERSERVICIOS DEL ORIENTE DEL VALLE S.A.

Rad.: 2015-00062

Asunto: ORDINARIO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

Abogado: OSCAR IVAN MONTOYA ESCARRIA (Dte.).

Abogado: HERRERA & ASOCIADOS (Ddo.).

CASO

8 **JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Proceso. Ordinario de nulidad

Dte.: WILLIAN GONZALEZ PEDROZA

Ddo.: OSMARY PEREZ TORRES

Rad.: 2014-260

Abogado: HERNANDO PEREZ RIOS (Dda.)

Proceso

9 **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**

Proceso: Divisorio de Bien común

te.: .HUMBERTO ELEYCI PIZARRO RAMIRE

Ddo.: LUIS IDELIO NARVAEZ

Rad.: 76-520-40-03-005-2011-177

Abogado: WILLIAN FERNANDO RUEDA SANCH

Abogado: CARLOS HUMBERTO RAMIREZ ORT

Proceso

10 **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**

PROCESO**.:** VERBAL ESPECIAL OTORGAR TITULO DE PROPIEDAD

Dte**.:** MARIA ISABEL CRISTINA BOTERO

Ddo**.:** PEDRO IGNACIO BECERRA BALLESTEROS Y OTROS

Rad**.:** 76-520-40-03-003-2014-00502-00

Asunto**:** DICTAMEN PERICIAL

Abogado: GEOVANNA MILENA TARAPUEZ SALIANAS (APODERA

Proceso

11 **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**

Ref. Proceso divisorio venta de Bien común

Dte.: HERNEY BECERRA BALLESTEROS

Ddo.: LUIS CARLOS MENA BECERRA

Rad.: 2014-031

Abogado: CARLOS IVAN ROMAN ORTEGA.

Proceso

12 **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA**

Proceso: VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA
Dte: MARIA ROSARIO CORDOBA
Ddo: HEREDEROS DE MARIA JOSÉ CORDOBA, ITALIA CORDOBA PAREDES, ANACRISTINA
Rad: 76 520 40 03 001 2018 00254 00
Abogado: LUIS ALBERTO MATTA T. (Ddo.)
Abogado: SANTIAGO HOYOS CASTRO. (Dte.)

3.0 OBJETO:

El presente Dictamen Pericial, tiene como objetivo, identificar los predios, determinar las áreas, los linderos, localización geográfica de esta experticia.

Oficina: Calle 54 #29-19 Tel. 2846965 Cel. 320 6907216 bcollazos@msn.con

Palmira - Valle del Cauca - Colombia

4.0 RESPONSABILIDAD DEL AUXILIAR DE LA JUSTICIA:

El presente estudio se basa en el concepto técnico de elaborar el AVALUO COMERCIAL del predio SAN MARTIN y determinar si el inmueble objeto de este estudio es sucebtible su división material según derechos de cada uno de los propietarios.

5.0 FECHA DE LA VISITA:

El predio fue visitado por la Auxiliar de la Justicia el dias 19 de Marzo, a las 9:00 a.m.

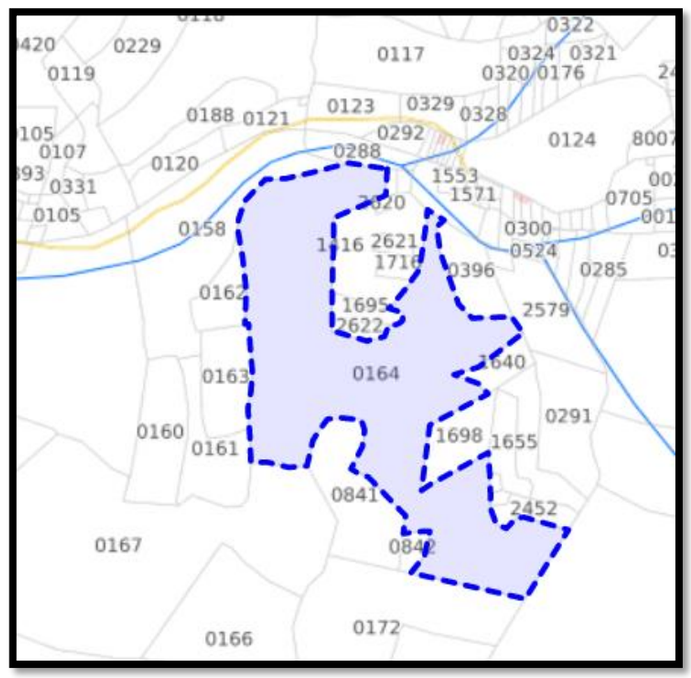
6.0 UBICACIÓN E IDENTIDAD DEL PREDIO:

PREDIO RURAL- KM 1 DIRECTA CALI-PALMIRA	
País:	**COLOMBIA**
Departamento:	**VALLE DEL CAUCA - 76**
Municipio:	**PALMIRA - 520**
Corregimiento:	**LA BUITRERA**
Vereda:	**EL MESON**
Dirección/Nomenclatura:	**SAN MARTIN**
Mat. Inmobiliaria:	**378-114842**
Cód, Pred. Nal**:**	**76 520 0002 00000005 01 64 00000000**
Código Predial	**76 520 0002 00 0501 64 000**
Escritura Pública:	**SENTENCIA 414, JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE PALMIRA**
fecha:	**12/12/2016**
Propietarios:	**LILIA DE JESUS BARON**
	MARCO ANIAN URREA BERMUDEZ
	YAMILETH URREA BARON
	GLADIS URREA BERMUDEZ
	FERNANDO URREA BARON
Uso permitido:	**"EL PREDIO SE UBICA EN UN AREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIO.**
Destino Económico:	**AGROPECUARIO Y VIVIENDA HASTA 3 PISOS**
Tipo de Inmueble:	**TERRENO RURAL CON VIVIENDA RURAL Y PRODUCCION AGROPECUARIA EN MENOR ESCALA, NO TECNIFICADA.**
Estrato:	**1**

7.0 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN:

EL PREDIO OBJETO DE ESTE ESTUDIO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, CGTO DE LA BUITRERA, VEREDA EL MESON, CALLEJON LAS GUACAS..

Latitud:	**3°29´36,82" N**
Longitud:	**76°11´47,80" O**



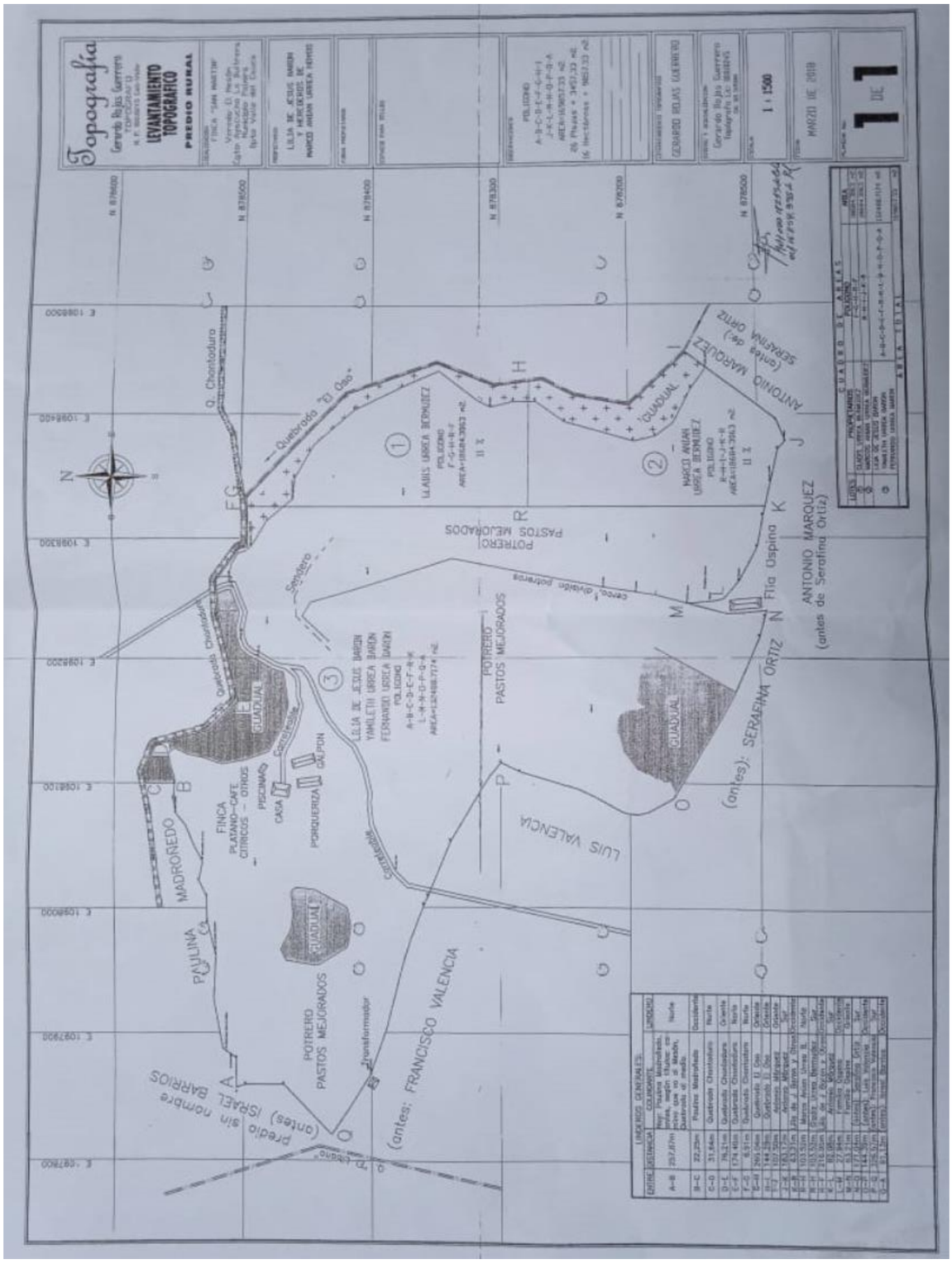
Información tomada del GEOPORTAL-IGAC.

8.0 LINDEROS Y AREAS:

8.1 LINDEROS PREDIO LOTE 1 - MAYOR EXTENSIÓN

	LONG	COLINDANTE	OBSERVACIONES
NORTE:	ver plano topografico, folio 238.	Paulina Madroñero, Quebrada Chontaduro	
SUR:		Antes Francisco Valencia, Luis Valencia, Serafina Ortiz, Flia Ospina, Antonio Marquez	
ORIENTE:		Qubrada el Oso	
OCCIDENTE:		Israel Barrios	

8.2 PLANO TOPOGRÁFICO



8.3 CUADRO DE AREAS :

DESCRIPCION	AREA- m2	ESTADO	ZONAS	AREA		ANOTACION
TERRENO	169.587 m2	Regular	Escarpado	86.569	m2	Pend. 25% a 50%
			ronda de rio	22.522	m2	area de protección
			guaduales	12.650	m2	area de reserva forestal
			Servidumbre	3.250	m2	Carreteable
			Con pendiente	44.596	m2	Pend. 12% a 25%
Área construida CASA 1	234,00 m²	Regular	Con pendiente	234	m2	Deterioro por edad y uso
Área construida CASA 2	158,00 m²	Regular	Con pendiente	158	m2	construcción nueva sin licencia de construcción.
Área construida PISCINA	74,00 m²	Regular	Con pendiente	74	m2	Sin terminar
Área construida GALPON 1	120,00 m²	Deficiente	Con pendiente	120	m2	Su estado es deficiente
Área construida GALPO 2	120,00 m²	Deficiente	Con pendiente	120	m2	Su estado es deficiente

Acceso al predio San Martin, por un puente improvisado, que no cumple con la norma minima de estabilidad estructural, registro general del predio.

8.4 CUADRO DE AREAS DEL TERRENO POR SECTORES :

SECTOR	AREA		%
ESCARPADO	86.569	m2	51%
RONDA DE RIO	22.522	M2	13%
GUADUAL	12.650	M2	7%
SERVIDUMBRE	3.250	m2	2%
CON PENDIENTE	44.596	m2	26%
TOTAL	**169.587**		**100%**

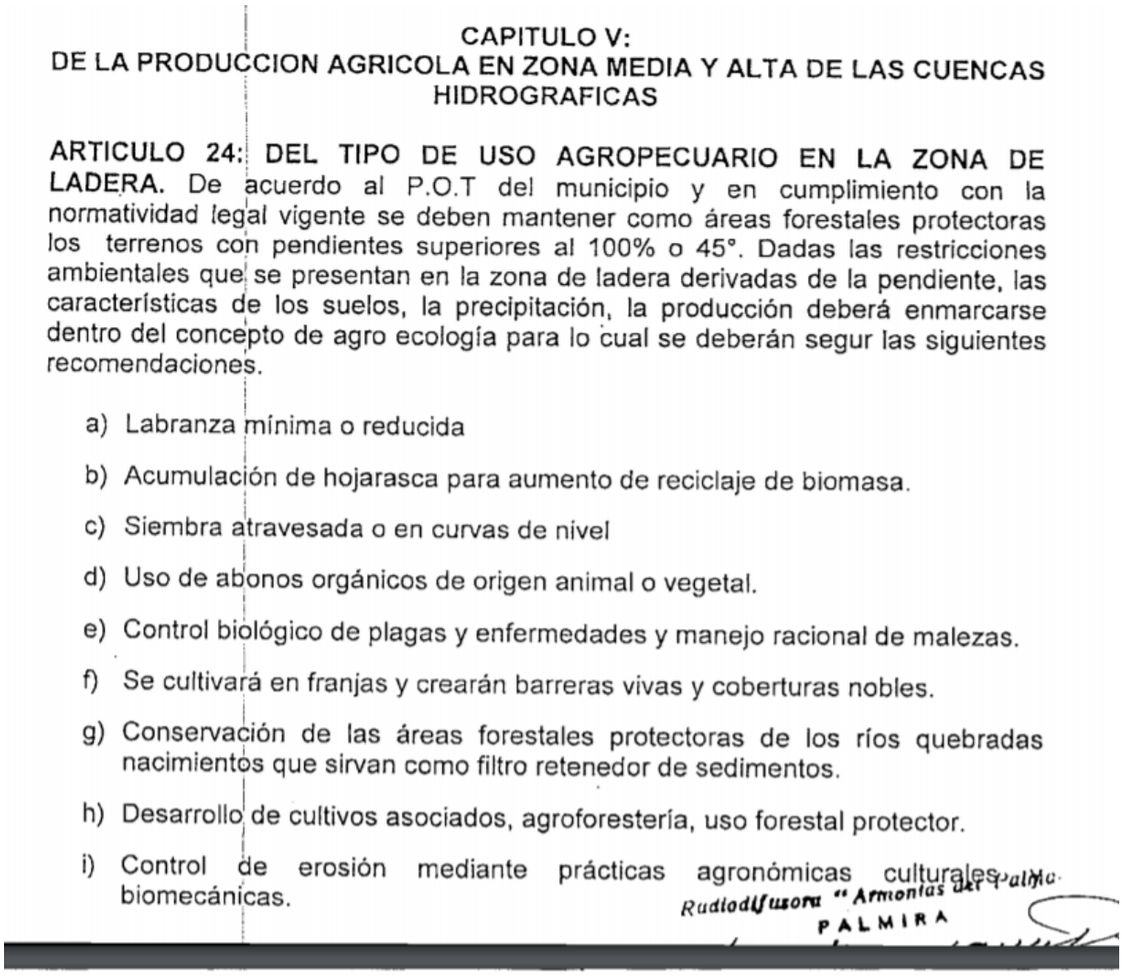
NOMBRE DEL PROPIETARIO	% DE DERECH	AREA POR		
LILIA DE JESUS BARON	44%	74.618	m2	*
MARCO ANIAN URREA BERMUDEZ	11%	18.655	m2	*
YAMILETH URREA BARON	11%	18.655	m2	*
GLADIS URREA BERMUDEZ	11%	18.655	m2	*
FERNANDO URREA BARON	11%	18.655	m2	*
	88%	**149.237**	**m2**	

* El porcentaje de propiedad se toma del certificado de tradición, anotación No. 11 del 12 /12/2016

Oficina: Calle 54 #29-19 Tel. 2846965 Cel. 320 6907216 bcollazos@msn.con
Palmira - Valle del Cauca - Colombia

9.0 DETERMINAR SI EL PREDIO SAN MARTIN ES DIVISIBLE:

Previo al definir si el predio SAN MARTIN, es suceptible de ser dividido según los porcentajes de propiedad de cada uno de los propietarios, presento algunos apartes del POT. Del Municipio de Palmira, los que permiten tener una visión amplia sobre las características del inmueble en estudio y otras anotaciones.



CAPITULO V:
DE LA PRODUCCION AGRICOLA EN ZONA MEDIA Y ALTA DE LAS CUENCAS HIDROGRAFICAS

ARTICULO 24: DEL TIPO DE USO AGROPECUARIO EN LA ZONA DE LADERA. De acuerdo al P.O.T del municipio y en cumplimiento con la normatividad legal vigente se deben mantener como áreas forestales protectoras los terrenos con pendientes superiores al 100% o 45°. Dadas las restricciones ambientales que se presentan en la zona de ladera derivadas de la pendiente, las características de los suelos, la precipitación, la producción deberá enmarcarse dentro del concepto de agro ecología para lo cual se deberán segur las siguientes recomendaciones.

a) Labranza mínima o reducida
b) Acumulación de hojarasca para aumento de reciclaje de biomasa.
c) Siembra atravesada o en curvas de nivel
d) Uso de abonos orgánicos de origen animal o vegetal.
e) Control biológico de plagas y enfermedades y manejo racional de malezas.
f) Se cultivará en franjas y crearán barreras vivas y coberturas nobles.
g) Conservación de las áreas forestales protectoras de los ríos quebradas nacimientos que sirvan como filtro retenedor de sedimentos.
h) Desarrollo de cultivos asociados, agroforestería, uso forestal protector.
i) Control de erosión mediante prácticas agronómicas culturales biomecánicas.

Radiodifusora "Armonías del Palmar"
PALMIRA

Tomado del POT-Palmira

Para las zona de protección: QUEBRADA CHONTADURO Y EL OSO

Artículo 17. (Definición Art-.3° Acuerdo 58/03) Áreas para la Protección del Sistema Hídrico.

Se consideran áreas para la protección del sistema hídrico, las franjas de 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de las líneas de máxima mÁrea de los nacimientos de agua; la franja de 30 metros de ancho, paralelas a las líneas de máxima mÁrea, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas, zanjones y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, humedales, o depósitos naturales de agua, a excepción del río Cauca cuya franja de protección es de 60 metros a partir del borde del barranco.

En cumplimiento del Decreto 1449 de 1977 Reglamentario del Código de Recursos Naturales, estas franjas se deben mantener como franjas forestales protectoras. En cumplimiento del artículo 1 de la Ley 99 de 1.993, se consideran suelos para la preservación del páramo los terrenos localizados a partir de los 3.400 msnm. El uso de esta zona puede ser de protección activa o estricta según lo determine la Autoridad Ambiental competente.

En cumplimiento del Decreto 1449 de 1977 Reglamentario del Código de Recursos Naturales, estas franjas se deben mantener como franjas forestales protectoras.
En cumplimiento del artículo 1 de la Ley 99 de 1.993, se consideran suelos para la preservación del páramo los terrenos localizados a partir de los 3.400 msnm. El uso de esta zona puede ser de protección activa o estricta según lo determine la Autoridad Ambiental competente.

Tomado del POT-Palmira

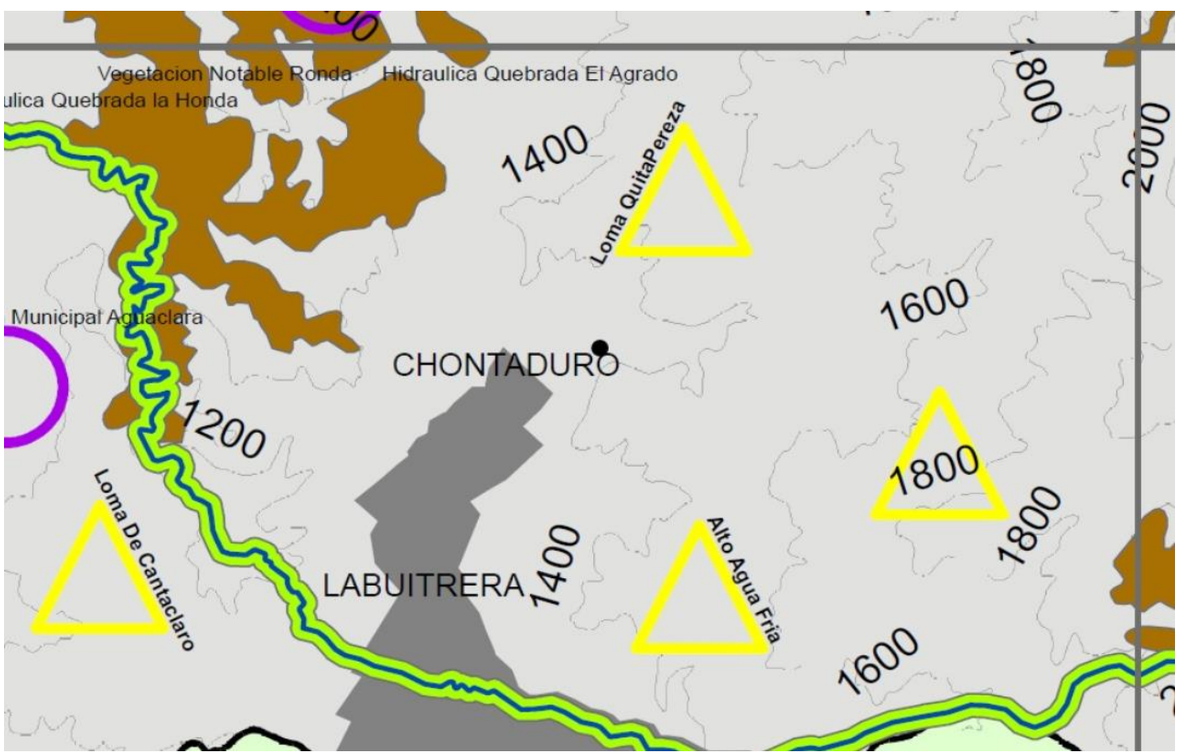
Oficina: Calle 54 #29-19 Tel. 2846965 Cel. 320 6907216 bcollazos@msn.con
Palmira - Valle del Cauca - Colombia

Artículo 20. Áreas Protegidas del Sistema Orográfico. Identificación.

Dentro del Sistema Orográfico del Municipio de Palmira se destacan los siguientes hitos geográficos, algunos identificados por la Unidad Administrativa de Parques del Ministerio del Medio Ambiente, como bellezas escénicas, los cuales forman parte del paisaje natural que merece protección en los términos establecidos en el Código Nacional de Recursos Naturales y sus Decretos reglamentarios. Se prohibe la tala o la siembra o la alteración de su configuración y aparecen localizados en el plano n°A1 que forma parte integral del presente Acuerdo:

HITOS GEOGRAFICOS

a) Páramo del Medio/Motoas	r) Loma de la Andrada	ii) Filo el Nevado
b) Páramo de La Estrella	s) Loma Quita Pereza	jj) Alto Bello
c) Loma La Fatiga	t) Loma El Socorro	kk) Alto De Quintero
d) Loma La Negra	u) Loma de Cantaclaro	ll) Alto Cielo Roto
e) Loma Cielo Azul	v) Cuchilla El Cabuyal	mm) Alto El Palmar
f) Loma Sabanazo	w) Cuchilla El Perú o Brillante	nn) Alto De Ucrania
g) Loma Tiatino	x) Cuchilla La Florida (PN)	oo) Alto Del Oso
h) Loma El Tesoro	y) Cuchilla Las Torres (PN)	pp) Alto Las Delicias
i) Loma El Silencio	z) Cuchilla Del Serrucho	qq) Alto Cominal
j) Loma La Veranera	aa) Cuchilla San Pedro	rr) Alto Agua Fría
k) Loma El Paraíso	bb) Cuchilla Los Cuervos	ss) Alto Conserje
l) Loma El Delirio	cc) Cuchilla Orisol	tt) Pico Las Torres (PN)
m) Loma La Cascada	dd) Cuchilla La Cumbre	uu) Cañón de La Reina (PN
n) Loma Linda	ee) Cuchilla La Tigrera	vv) Cerro Peñas Blancas



Hitos geográficos cerca al predio SAN MARTIN: LOMA QUITA PEREZA Y ALTO AGUA FRIA

Subtítulo 2. Normas para Parcelación en el Área Rural

Artículo 87. Requisitos generales.

Para autorizar la parcelación en el área rural con el fin de desarrollar los usos residenciales o de otro tipo, se deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Que garanticen condiciones adecuadas en cuanto higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
2. Que cada parcela tenga acceso directo a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
3. Que cumpla con todos los requisitos que sobre salubridad, vías y servicios públicos fije la Administración Municipal y sobre captación y concesión de aguas para consumo y protección de recursos naturales fije la C. V.C.
4. Que cumpla con las sesiones de áreas para zonas verdes, usos comunales y vías determinadas en las normas vigentes.
5. Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales renovables existentes en el sitio
6. Que cumpla con los demás requisitos exigidos en la aprobación del estudio de impacto ambiental y otras disposiciones que lo complementen.

P/ ***Artículo 88. -(Modificado artículo 11º del Acuerdo Nº 028 de 2014). Sistemas de ocupación residencial.***

Los sistemas de ocupación residencial que se pueden desarrollar en el área rural son los siguientes (Ver Plano Nº A2 SISTEMAS DE ASENTAMIENTOS):

1. Vivienda Tipo 1 o fincas productivas: Consistentes en una unidad habitacional asociada a usos agrícolas, pecuarios o forestales, autosuficiente en servicios públicos domiciliarios.

2. Vivienda Tipo 2 o vivienda en parcelaciones: Unidades habitacionales individuales o en agrupaciones, en lotes con tamaños variables. Las construcciones de los predios deben ser aisladas entre sí, deben contar con sistemas colectivos para el saneamiento básico (Acueducto, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales)

3. Vivienda Tipo 3 o vivienda concentrada: Unidad habitacional en predio individual construidas sin aislamientos entre si, en los núcleos poblados del sistema de asentamiento. Puede desarrollarse en la modalidad de conjunto, en loteo individual y debe disponer de servicios públicos domiciliarios.

4. Vivienda Tipo 4 o solución de Vivienda de Interés Social Rural: es la estructura habitacional que permite a un hogar disponer de condiciones mínimas satisfactorias de espacio, salubridad, saneamiento básico y calidad estructural. Su diseño debe permitir el desarrollo progresivo de la vivienda y deberá cumplir para su desarrollo con lo estipulado por el Decreto Nº 1160 de 2010 y el Decreto Nº 900 de 2012 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 89. (Modificado artículo 12º del Acuerdo Nº 028 de 2014). Tamaños prediales e índices de ocupación.

Sistemas de ocupación residencial. Se establecen para los distintos Tipos de vivienda los siguientes tamaños prediales e índices de ocupación para el desarrollo del suelo rural y su categoría rural suburbano, y núcleos poblados que se encuentren delimitados en el sistema de asentamientos.

Los tamaños prediales se consideran como tamaño mínimo y podrán ser ajustados por directrices de nivel Nacional o por la entidad ambiental competente mientras ella tenga la facultad.

TIPO DE VIVIENDA	TIPO DESUELO DONDE APLICA	TAMAÑO PREDIAL MÍNIMO (En M²)	INDICE DE OCUPACION MÁXIMO (En %)
Tipo 1	Suelo Rural	30.000	10%
Tipo 2	Suelo Suburbano	1.500 por unidad de vivienda más un 35% adicional para zonas comunes y vías internas en agrupación	20%
Tipo 3	Centros Poblados delimitados en el sistema de asentamiento	150 por unidad de vivienda mínimo	70%

SENTENCIA 414, DEL 12 DE Diciembre de 2016, en la pág.3; folio 48/o /294, dice:

"El profesor Roberto Suarez Franco en su libro Derecho de Sucesiones, pág. 417 y 418, enseña lo siguiente:"la regla octava del Art. 1394, si por una parte establece que en la formación de los lotes se procurará no solo la equivalencia sino tambien la semejanza, por otra no perceptua, nipodria hacerlo, que en toda partición de bienes a todos los herederos se les adjudique una cuota en todos y cada uno de los bienes, porque esto, ademas de ser impracticable, en muchas ocasiones podria redundar en contra de la administración económica de los fundos".

9.1 CONSIDERACIONES

a. TOPOGRAFÍA

El predio SAN MARTIN se caracteriza poor tener una topografia ESCARPADA en un 66% de su área total y con pendiente de 25% al 50% el 44% restante, definidad por el camino carreteable (servidumbre), TOPOGRAFÍA NO HOMOGENEA.

b. RECURSO HIDRICO

El costado nor-oriente del predio SAN MARTIN, cuenta con recurso hidrico: QUEBRADA DE CHONTADURO Y DEL OSO.

c. ÁREAS DE PROTECCIÓN

El costado nor-oriente del predio SAN MARTIN, se encuentra ubicada el área de protección hidrica: QUEBRADA DE CHONTADURO Y DEL OSO.

d. TIPO DE USO AGROPECUARIO

Terrenos con pendientes superiores al 45°, deberan tenerse como areas forestales protectoras, teniendo en cuenta las recomendaciones mencionadas en el Art. 24 del POT.

e. SISTEMAS DE OCUPACION RESIDENCIAL EN AREA RURAL.

En el Art. 88 y 89 del POT, se determina el tipo de vivienda para cada caso y el area de terreno y condiciones generales de la misma, para el caso nuestro cumple con la vivienda TIPO 1 O FINCAS PRODUCTIVAS CON UN **TAMAÑO DE TERRENO MÍNIMO DE 30.000 M2.**

f. ARTICULO 1394

La división entre los propietarios no solo debe hacerse por equivalencia sino tambien por semejanza.

g. CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Son indivisibles, porque cada una de ellas cumple la función unica para lo que fue construida: Casa= vivienda; Piscina, galpón 1: comedero de ganadao; galpon 2: levante de cerdos.

10.0 CONCLUSION:

La división material del predio SAN MARTIN, no es factible por no cumplir con los requisitos mencionados en los literales a.b.c.d.e.f.g., tomados del POT del Municipio de Palmira Y NO OFRECER IGUALDAD DE CONDICIONES A CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS.

BETSABÉ COLLAZOS PINO
Arquitecta
RAA - AVAL 31149888
Afiliado a la Lonja de LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS-Cali

Arquitectura
Construcción
Presupuesto
Avalúos

Betsabé Collazos Pino Arquitecta .

PIN de Validación: b78b0aa5

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

b78b0aa5

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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

BE 7670019805VLL
Arquitecta.
Mat.

10

REPUBLICA DE COLOMBIA

Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura

MATRICULA No. 76788198885VLL

Arquitecto

APELLIDOS

Collazos Pino

NOMBRES

Betsabe

C.C. 31.149.888

UNIVERSIDAD

Del Valle

Presidente del Consejo

Esta tarjeta es un documento que acredita a su titular para ejercer la profesión de Ingeniero y/o Arquitecto dentro de los parámetros establecidos en la Ley 64/78 y en el decreto reglamentario 2500/87 de acuerdo con el cual se expide.

CARVAJAL S.A. 03/91

AVALÚO COMERCIAL RURAL

SAN MARTIN

ABRIL 19 - 2021
Palmira - Valle del Cauca

Arq. BETSABÉ COLLAZOS PINO
AVAL-31149888

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN

2. PERFIL DEL AVALUADOR

3. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL ....

4. INFORMACIÓN CATASTRAL .....

5. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS .....

6. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA .....
..

7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....
..

8. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....
..

9. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE .....
..

10. MÉTODO DE AVALÚO .....
..

11. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES .....
..

12. CONSIDERACIONES GENERALES .....
..

13. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA .....
..

14. RESULTADO DEL AVALÚO .....
..

15. ANEXOS .....

1. INTRODUCCIÓN

Este informe valuatorio es la presentación y sustentación escrita de un estudio técnico, para determinar el valor de mercado mas probable de un bien inmueble, conformado por un terreno de 16 Ha + 3.457,33 m2, o 163.457,33 m2 y cinco (5) construcciones, con un área aproximada de 548 y 158 m2, el predio se encuentra dividido como se observa en el plano anexo 6, por una via que da acceso a los predios posteriores al de este estudio (servidumbre de paso vehicular), la que en la actualidad no se encuentra protocolizada.

El predio San Martin, se encuentra ubicado en la Vereda EL MESÓN, Corregimiento La Buitrera, Municipo de Palmira, colindando con el Municipo de Pradera.

El estudio se basa en determinar el valor de inmuebles de similares características al inmueble objeto de este estudio, ubicados en el Corregimiento de LA BUITRERA, teniendo encuenta que en el sector la unidad de medida es el valor por metro cuadrado, pues el comportamiento no es como terrenos agropecuarios, como unidad de medida la Hectárea; se caracteriza por pequeñas parcelas, con uso residencial, que predomina sobre el agropecuario.

Para la valoración de este tipo de inmueble, se debe utilizar varios métodos para determinar el valor mas razonable, hallando el valor del terreno y el valor de las construcciones, que por ser atipica o diferente a los procesos de construcción actuales cumpliendo con las normas sismoresistentes, lo que determina su metodologia, considerando la edad y estado de conservación de las mismas.

Según las condiciones de mercado actual por metro cuadrado lo manejado en el sector, aún siendo inmuebles tipo rural los cuales deben ser expresados por Hectárea y no por metro cuadrado, se sugiere ser esta la medida de valoración.

2. PERFIL DEL AVALUADOR

Aspectos técnicos, avalúo de construcciones y avances de obra:

Arquitecta BETSABÉ COLLAZOS PINO

Arquitecta de profesión, Universidad del Valle, año 1985; Diplomado en Avalúos I, Lonja de Propiedad Raiz de Cali y del Sur Occidente Colombiano, año2.002;Universidad del Valle: Diplomado Manejo de la Vegetación en el Jardin y en el espacio abierto, año 2001;Técnico Laboral por Competencias en Avalúos, Centro e altos estudios inmobiliarios;

También ha realizado cursos complementarios en el SENA. REVIT.
Como avaluador he prestado los servicios a: BANCOOMEVA, RAMA JUDICIAL (Palmira), SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS, PALMIPOR, A Comerciantes y personas naturales entre otros desde el año 2002.

Experta en temas inmobiliarios, avalúos rurales, urbanos, maquinaría y Equipos (maquinaria amarilla, líneas de producción industriales).

Experiencia demostrable en avalúos, Con la LONJA DE LA SCA, para clientes de lo Bancos BANCOOMEVA, BANCOLOMBIA, RAMA JUDICIAL, Avalúos rurales, urbanos, Maquinaria, equipos y plantas industriales.

3. INFORMACIÓN GENERAL

3.1.	**SOLICITANTE:**	JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL-PALMIRA
3.2.	**TIPO DE INMUEBLE:**	RURAL
3.3.	**TIPO DE AVALÚO:**	AVALÚO COMERCIAL RURAL
3.4.	**DEPARTAMENTO:**	VALLE DEL CAUCA
3.5.	**CIUDAD O MUNICIPIO:**	PALMIRA
3.6.	**SECTOR:**	CORREGIMIENTO DE LA BUITRERA
3.7.	**VEREDA**	EL MESÓN
3.8.	**NOMBRE DEL PREDIO:**	SAN MARTIN
3.9.	**DIRECCIÓN DEL PREDIO:**	SAN MARTIN
3.10.	**DESTINACIÓN ACTUAL:**	VIVENDA - AGROPECUARIO (pancoger)

3.11. MARCO JURÍDICO:

Ley 388 de 1997, Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 , Resolución 620 de 2008 IGAC, Ley 1673 de 2013.

3.12. FECHA DE ASIGNACIÓN Y VISITA:

DISPOSICIÓN QUE ORDENA VISITA	FECHA	D	M	A
Solicitud verbal del señor JUEZ DEL JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL, quien en DILIGENCIA JUDICIAL EL DÍA 16 DE Marzo de 2021, se me solicita como perito avaluador determinar el valor comercial del inmueble Rural, ubicado en la Vereda LA BOLSA, denominado SAN MARTIN.	**ASIGNACIÓN**	**16**	3	**2021**
	FECHA DE INICIO	**19**	3	**2021**
	FECHA TERMINO	19	4	**2021**

4. INFORMACIÓN CATASTRAL

No PREDIAL	DIRECCIÓN		AVALÚO CATASTRAL		
00020005 0164 000	SAN MARTIN		$ 74.071.000		
ÁREA TERRENO	**ÁREA CONSTRUIDA**				
163.457,33 M^2	364	m^2	237	m^2	Vivienda de dos piso
			127	m^2	Cobertizo y caneyes
Vigencia de la información catastral consignada-IGAC				**AÑO**	2021
ÁREA TERRENO	**ÁREA CONSTRUIDA - tomada en sitio**				
163.457,33 M2	548	M2	234	m^2	Vivienda de dos piso
			74	m^2	Piscina
			120	m^2	Galpón 1
			120	m^2	Galpón 2
	158	m2	158	m^2	Vivienda de un piso, casa 2*
Información obtenida por la auxiliar de la justicia				**AÑO**	2021

* Construcción no mayor a cinco años, no presenta licencia de construcción, no cuenta con energia propia.

5. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y O CONSULTADOS

Copia:	Esquema de Ordenamiento territorial para el municipio de Cota medio magnético.
Copia:	Certificado de libertad y tradición No. 378 - 114842
Copia:	Recibo de pago impuesto predial año 2021.
Copia:	Expediente

6. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

6.1. No. DE MATRICULA INMOBILIARIA: 378 - 114842

6.2. TITULAR DEL DOMINIO REAL:

LILIA DE JESUS BARÓN	c.c.	31.134.336	44%	Información obtenida del Certificado de tradición 378 114842, anotación No. 11 de 27/4/2017.
MARCO ANIAN URREA BERMUDEZ	c.c.	16.251.633	11%	
YAMILETH URREA BARÓN	c.c.	66.777.476	11%	
GLADIS URREA BERMUDEZ	c.c.	31.156.369	11%	
FERNANDO URREA BARÓN	c.c.	94.314.861	11%	

6.3. TITULO DE ADQUISICIÓN:

Titulares de derecho real del dominio, Doc. SENTENCIA 414 de 12/12/2016, JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE PALMIRA. Especificaión: MODO DE ADQUISICIÓN: 0109 ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN-SOBRE ESTE Y OTRO PREDIO.

7. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

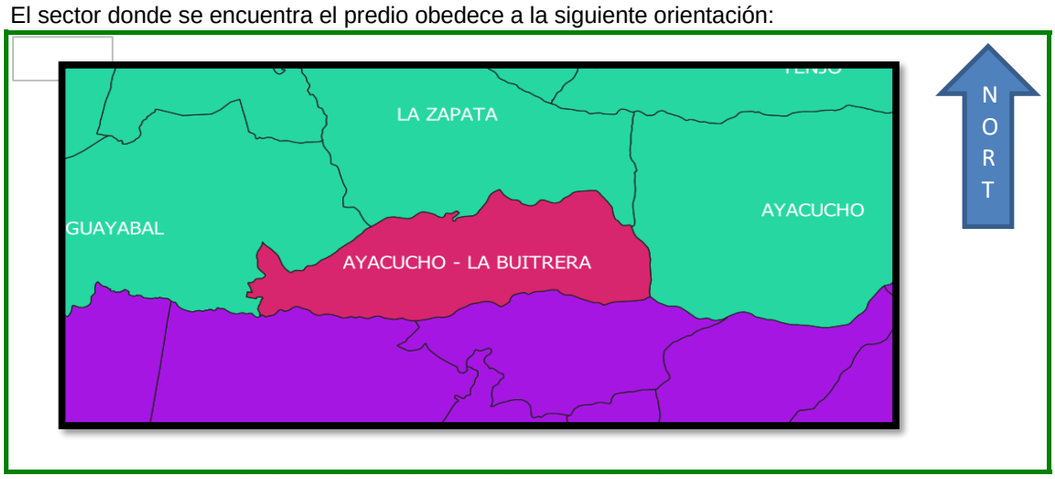
7.1. LOCALIZACIÓN DEL SECTOR DENTRO DEL MUNICIPIO

El Corregimiento de la Buitrera donde se ubica el predio corresponde a una zona rural exclusiva en el limite entre el municipio de Pradera, al Sur; al Norte con el Vereda de la Zapata; al Oriente con el Corregimiento de ayacucho y al Occidente con Guayabal.

7.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

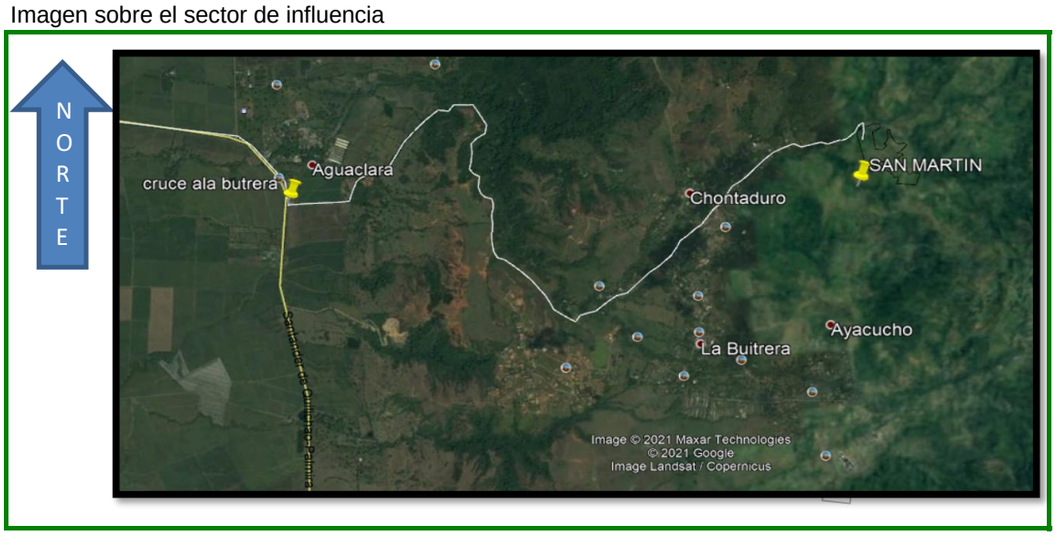
NORTE:	Vereda la Zapata
ESTE :	Vereda Ayacucho
SUR:	Municipio de Pradera
OESTE:	Corregimiento de Guayabal

El sector donde se encuentra el predio obedece a la siguiente orientación:



Fuente: Imagen tomada de google earth, con edición propia del autor.

Imagen sobre el sector de influencia



Fuente: Imagen tomada de google earth, con edición propia del autor.

7.3. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

Predios de mediana y o pequeña extensión, con mayor uso de vivienda y alguno cultivos de pancoger como cítricos, plátano, banano, café, entre otros.

7.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

Estrato 1

7.5. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

Via secundaria que conecta Palmira-Pradera, hasta llegar a la via que va hacia el Corregimiento de La Buitrera, a una distancia de 5,5 Km, se gira hacia la izquierda, carretera sin pavimentar, via a Chontaduro, recorriendo 1,7 Km., sobre esta via, en el cruce con el callejon las GUACAS, se camina unos 5 minutos, pasando por un puente construido en guadua por la comunidad, se da inicio al predio objeto de este estudio, el cual se encuentra dividido por una camino (servidumbre), que permite el ingreso a los predios vecinos, ubicados en la parte posterior del prediio SAN MARTIN.

7.6. INFRAESTRUCTURA Y DISPONIBILIDAD DE AGUA:

El sector NO cuenta con disponibilidad de agua del acueducto, el agua es tomada por los vecinos del sector, desde una vertiente y llevada por tuberia de 2" a cada predio, a ellos les corresponde solucionar cualquier dificultad que se pueda presentar por derrumbes y fuertes lluvias; el alcantarillado se maneja por pozos sépticos, energía eléctrica sin limitaciones, cobertura de señal de celular de la mayoría de los operadores disponibles.

7.7. VALORIZACIÓN:

No existen expectativas de valorización a corto plazo, ya que el sector se encuentra consolidado, la oferta es baja y la demanda es baja, lo que permite concluir que los propietarios se sienten a gusto con sus propiedades, los negocios inmobiliarios en la zona tienen rotación baja.

8. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Regido por el acuerdo 028 de 2014.

ARTÍCULO 12. Modifíquese el artículo 89 "Sistemas Tamaños prediales e índices de ocupación", del Acuerdo N° 109 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 89. Sistemas de ocupación residencial.
Se establecen para los distintos Tipos de vivienda los siguientes tamaños prediales e índices de ocupación para el desarrollo del suelo rural y su categoría rural suburbano, y núcleos poblados que se encuentren delimitados en el sistema de asentamientos.
Los tamaños prediales se consideran como tamaño mínimo y podrán ser ajustados por directrices de nivel Nacional o por la entidad ambiental competente mientras ella tenga la facultad.

TIPO DE VIVIENDA	TIPO DE SUELO DONDE APLICA	TAMAÑO PREDIAL MÍNIMO (En m²)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO (En %)
Tipo 1	Suelo Rural	30.000	10%
Tipo 2	Suelo Suburbano	1.500 por unidad de vivienda más un 35% adicional para zonas comunes y vías internas en agrupación.	20%
Tipo 3	Centros Poblados delimitados en el sistema de asentamientos.	150 por unidad de vivienda mínimo.	70%
Tipo 4	Suelo Rural.	Lo estipulado por el Decreto N° 1160 de 2010 y el Decreto N° 900 de 2012.	70%

Uso principal
AGROPECUARIO

Uso secundario
Vivienda rural

Licencia de construcción: No se tiene

Área construida de 234 metros cuadrados, corresponde a vivienda-1, unifamiliar de dos pisos; vivienda unifamiliar 2, de un piso 158 metros cuadrados, construcción reciente del año 2019, sin licencia de construcción; Dos ramadas tipo cobertizos y/o caneyes con un area de 120 metros cuadrados cada uno y piscina sin revestimiento de acabado con una área de 74 metros cuadrados.

9. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

9.1. UBICACIÓN GENERAL

9.1.1. Ubicado en el municipio de Palmira, al sur-oriente en el Corregimiento de La Buitrera, vereda El Mesón, delimitado por el Pomo, La Buitrera, Chontaduro; al costado occidental de la cordillera Oriental. se ubica en zona montañosa, a la altura de 1.444 metros sobre el nivel del mar. A unos 400 metros de la carretera via chontaduro, actualmente pavimentada unos 1,5 kilometros.

Terreno medianero, ubicado al costado sur- oriente de las QUEBRADAS DE CHONTADURO Y EL OSO, para ingresar al predio SAN MARTIN, se debe pasar por un puente que la comunidad a cosntruido en guadua y material organico de la región (tierra), esto debido a que el puente fue destruido por una fuerte crecida de las quebradas.

COMO LLEGAR

9.1.2. Para llegar al predio SAN MARTIN, ubicado en la Vereda EL MESÓN, desde el Municipio de Palmira, se toma el punto de inicio donde se cruzan la carrera primera (via Nacional) con calle 30, continuando hacia pradera 5,5 kilometros hasta llegar al cruce via la Buitrera, se recorre unos 4, 3 kilómetros carretera pavimentada y en el cruce se gira hacia la izquierda via Chontaduro inicialmente unis 2 kilómetros carretera en regula estado sin pavimentar, continuando hacia la montaña y recorriendo 1,1 kilometro de carretera pavimentada, está ubicado el cruce con el callejon LAS GUACAS, dirigirse a pasar la quebrada LOS OSOS, al pasar el puente construido en guadua, sobre la quebrada, se da inicio al predio SAN MARTIN, el cual se encuentra dividio por una camino carreteable (servidumbre), el cual sirve de acceso a los predio vecinos.

Imagen de posibles rutas para llegar al inmueble

Fuente: Imagen tomada de google map

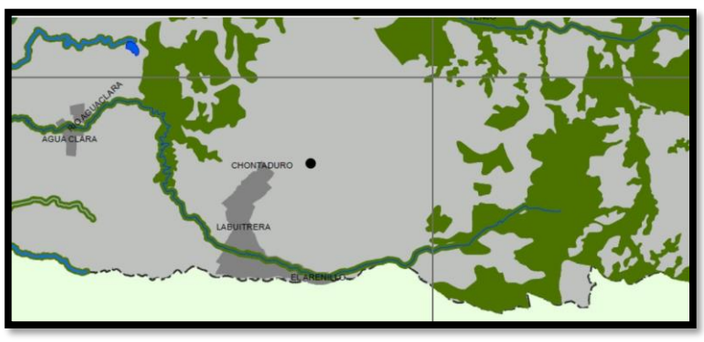
COORDENADAS AL INTERIOR DEL PREDIO

9.1.3.

Coordenadas geográficas	Latitud	Longitud	Elevación	
	3°29´36,82" N	76°11´47,80"O	**1.444**	msnm
Coordenadas planas de Gauss- Krueger	Norte	Este	Elevación	
	3,497045	-76,196	**1444**	msnm
Sistema de referencia MAGNA- SIRGAS				

Fuente: Elaboración propia

Ubicación georreferenciada del inmueble.



Fuente: Imagen tomada desde GOOGLE EARTH,

LINDEROS ESPECÍFICOS:

9.1.4.

Los linderos del predio San Martin se encuentra registrados en el plano de LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO-Predio Rural; folio 238 del espediente.

ÁREA DE TERRENO:

9.1.5

169.857	m^2	Según folio de matricula inmobiliaria

TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

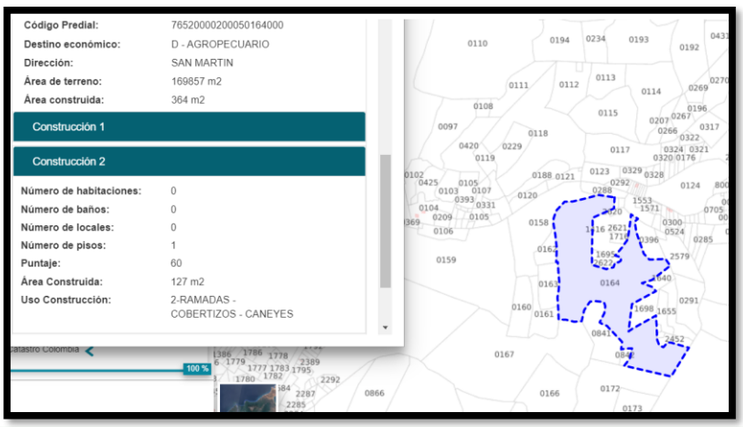
9.1.6

	RELIEVE	PENDIENTE				O.B.S
a	Plano	0%	a	1%		
b	Ligeramente plano	1%	a	3%		
c	Moderadamente inclinado	3%	a	7%		
d	Inclinado	7%	a	12%		
e	Fuertemente inclinado	12%	a	25%	A	Terreno ubicado al costado norte del camino de servidumbre
f	Escarpado	25%	a	50%	A	Terreno ubicado al costado sur del camino de servidumbre
g	Muy escarpado	50%	a	75%		

FORMA GEOMÉTRICA:

9.1.7

Irregular: No presenta forma definida



Fuente: Captura de imagen Portal Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

FRENTE A VÍAS IMPORTANTES:

9.1.8

Posee frente de 300 metros sobre vía de servidumbre vehicular en afirmado como soporte de piso.

Por su forma tan irregular, su topografía montañosa, su lindero en un 50% con la quebrada de chontaduro y del oso, se toma como frente una via carreteable de servidumbre, la que a su vez lo divide en 2 partes con una longitud aproximada de 300 metros lineales en forma quebrada.

Relación frente-fondo				
Frente:		300	Metros sobre carreteable angosto.	
Fondo:		0	variable	
Relación:			:	**0,0**

VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO :

9.1.9

NOMENCLATURA	TIPO	CLASIFICACIÓN	ESTADO
Vía terciaria	Afirmado en subbase	Via terciaria	Regular, actualmente no se puede transitar de manera vehiculat, por falta del puente vehicular sobre la quebrada de Chontaduro.

Oficina: Calle 54 No 29-19 Tel 2754198 Cel 320 6907216 bcollazos@msn.com
Palmira Valle del Cauca Colombia

DISPONIBILIDAD DE AGUA

9.1.10 El agua como suministro, es tomada de Cielo Azul-vertiente de LA QUEBRADA EL OSO, llevada por manguera o tuberia al predio SAN MARTIN, trabajo realizado por la comunidad.

ABUNDANTE	SUFICIENTE	ESCASA	NO TIENE
	X		

SUELOS Y POTENCIAL

9.1.11 Suelos adaptados para los uso de vivienda rural y o agropecuario, se presentan fenómenos de remoción en masa como lo muestra la fotografia, según estudios de suelo realizado por AGROSAVIA, según anexo estos suelos son franco arcillosos con un 37,68% en arcillas, 30,09% en limos y un 32,24% en arenas (Ver anexo).

El potencial de este predio es pecuario, dadas las caracteristicas del suelo, cuenta con buen recurso de agua, esto en la zona de menos pendiente topográfica, como se encuentra en este momento determinado su uso.

Tipo de Inmueble	Rural
Forma	Irregular
Topografía	Escarpado y fuertemente inclinado
Disposición del Lote	Medianero con servidumbre vehicular no registrada
Profundidad Efectiva	Variable
Encharcamiento	Leve o nulo
Erosión	Si tiene, en la zona de montaña
Drenaje	Adecuado
Predregosidad	Alta
Nivel de fertilidad	Regular (Según vegetación existente)
Aguas	Suficientes

SERVICIOS PÚBLICOS:

9.1.12

No cuenta con servicio de acueducto veredal, las aguas la toman de la vertiente de CIELO AZUL-QUEBRADA EL OSO, las aguas residuales se manejan en pozo séptico y si cuenta con el servicio de Energia.

CARACTERÍSTICAS FISIOGRÁFICAS

9.1.13 Terreno de regular consistencia apto para usos agricolas, no se observan encharcamientos ni humedades, se considera un terreno bien drenado.

SERVIDUMBRES

9.1.14 El terreno está gravado con servidumbre de paso a favor de los predios colindante por la parte posterior.

Categoría	Afectación alta	Afectación media	Afectación baja
		X	

9.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

Edificaciones	Área	Edad-años	Estado de conservación
Área construida CASA 1	234,00 m²	50	4
Área construida CASA 2	158,00 m²	3	4
Área construida PISCINA	74,00 m²	30	4
Área construida GALPON 1	120,00 m²	40	5
Área construida GALPO 2	120,00 m²	40	5
Total área construida	**706,00 m²**		

CASA 1: Vivienda construida en dos pisos, conformada en el primer piso por un corredor en su entorno, consta de sala-comedor, tres alcobas, una cocina , un baño con ducha y sanitario y lavadero en la parte exterior de la misma; el segundo piso esta conformado por un gran salon de alcoba, una sal y una ducha con sanitario.

ESTRUCTURA	Columnas y muros portantes
FACHADA:	Pañete y algo de pintura.
PISOS:	Mixtos: Primera planta baldos de cemento y concreto; pasos de escaleras en baldosa de cemento; segunda planta con pisos en baldosa de cemento
MAMPOSTERÍA:	Ladrillo comun
ACABADOS:	Pañete, estuco y pintura en interiores.
EST. CUBIERTA	Madera TIPO MANGLE
CUBIERTA:	Teja de Barro.
BAÑOS:	Mobiliario sencillo, gama baja.
PUERTAS:	Puertas exteriores en lámina
VENTANAS	Lámina y vidrio

Servicios públicos instalados en la vivienda

La casa se encuentra clasificada como vivenda rural.
Servicio de luz monofásica.
Servicio de internet: Inalámbrico.
Señal de televisión TDT. (13 canales, 4 de radio).
Servicio de agua: No cuenta.
Acueducto rural. Mantenimiento por cuenta de cada usuario.
Servicio de Gas: Gas propano. Suministro a domicilio.

NOTA: Se consideran los estados de conservación utilizando los criterios de las Tablas de Fitto y Corvini que se presentan en la resolución 620 del 2008 de IGAC.

CASA 2: Vivienda construida en un piso, conformada por un cuarto, consta de sala-comedor, una cocina , un baño privadoy lavadero y una gran area cubierta por estructura en guadua y teja de zinc.

ESTRUCTURA	Columnas en concreto, muros, guadua.
FACHADA:	Ladrillo
PISOS:	En concreto una buena parte de la vivienda y el resto en tierra.
MAMPOSTERÍA:	Ladrillo comun
ACABADOS:	Ladrillo
EST. CUBIERTA	Placa facil y guadua
CUBIERTA:	Placa facil y teja de zinc.
BAÑOS:	Mobiliario sencillo, gama baja, sin terminar
PUERTAS:	Puertas exteriores en madera
VENTANAS	

Servicios públicos instalados en la vivienda

La casa se encuentra clasificada como vivienda rural.
Servicio de luz monofásica, suministrada por la vivienda 1
Servicio de internet: Inalámbrico.
Señal de televisión TDT. (13 canales, 4 de radio).
Servicio de agua: No cuenta.
Acueducto rural. Mantenimiento por cuenta de cada usuario.
Servicio de Gas: Gas propano. Suministro a domicilio.

NOTA: Se consideran los estados de conservación utilizando los criterios de las Tablas de Fitto y Corvini que se presentan en la resolución 620 del 2008 de IGAC, no se incluye en la valoración final por ser una construcción con una edad inferior a 10 años y no presenta licencia de construcción; Decreto 1420 Art. 30, como no cuenta con los requisitos legales no se tendrá en consideración para la determinacion del valor comercial, pero se hace entrega del valor de la misma en el presupuesto de la casa 2 con su respectiva depreciación

PISCINA: Construida en concreto reforzado, consta de pozo y anden en su entorno, no se observan filtraciones y tiene su sistema de desague y de suministro de agua; actualmente es utilizado para cria de peces.

ESTRUCTURA	Muros y paredes en concreto reforzado
ANDEN	Concreto
PISOS:	En concreto.
ACABADOS:	Cocreto

NOTA: Se consideran los estados de conservación utilizando los criterios de las Tablas de Fitto y Corvini que se presentan en la resolución 620 del 2008 de IGAC.

GALPON 1: Construcción en un piso, conformada por dos cuarto, y area para comedero de ganado ,cubierta por estructura en guadua y teja de zinc.

ESTRUCTURA	Mampostria en ladrillo, columnas en guadua
FACHADA:	Ladrillo
PISOS:	En concreto una buena parte del area cubierta
MAMPOSTERÍA:	Ladrillo comun
ACABADOS:	Ladrillo
EST. CUBIERTA	en guadua
CUBIERTA:	teja tipo zinc.
PUERTAS:	Puertas exteriores en madera
NOTA: Se consideran los estados de conservación utilizando los criterios de las Tablas de Fitto y Corvini que se presentan en la resolución 620 del 2008 de IGAC.	

GALPON 2: Vivienda construida en un piso, conformada por ocho areas para cria de cerdos, y area cubierta con teja de zinc sobre estructura en guadua .

ESTRUCTURA	Columnas en guadua
FACHADA:	Guadua
PISOS:	En concreto una buena parte del area cubierta
MAMPOSTERÍA:	Ladrillo comun
ACABADOS:	Ladrillo repellado
EST. CUBIERTA	en guadua
CUBIERTA:	teja tipo zinc.
NOTA: Se consideran los estados de conservación utilizando los criterios de las Tablas de Fitto y	

10. MÉTODO DEL AVALÚO

El cálculo del avalúo del terreno se fundamentó en:

Método de comparación o de mercado

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Las ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para calcular el valor del terreno afectado con servidumbre se tuvo en cuenta la siguiente tabla que considera el grado de afectación.

CATEGORÍA	Porcentaje de Afectación.	Afectación para el predio SAN MARTIN
Baja	30%-40%	
Media	45%-70%	MEDIA
Alta	75%-100%	

El cálculo del avalúo para las construcciones se fundamentó en:

Método de reposición a nuevo.

Método de costo de reposición a nuevo. Es el método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, en un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct =Costo total de la construcción
D=Depreciación
Vt =Valor del terreno

Oficina: Calle 54 No 29-19 Tel 2754198 Cel 320 6907216 bcollazos@msn.com
Palmira Valle del Cauca Colombia

11. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

No se encontraron avalúos recientes del inmueble o inmuebles en la zona.

Los datos de áreas de construcción fueron calculados con base en las medidas tomadas en campo para poder establecer el área real y los resultados fueron usados para estimar los presupuestos de obra, el costo de reposición a nuevo que se usaron en la aplicación del método valuatorio.

12. CONSIDERACIONES GENERALES

El inmueble no es fácil su acceso desde la vía principal, esto debido a que la comunidad con cierta frecuencia debe hacer mantenimiento al puente que ellos con sus propios recurso debe realizar y que han construido con materiales de la region como guadua, material organico (tierra de la region)-

12.1 El inmueble se encuentra a distancia aproximada de 200 metros de la carretera principal via chontaduro con callejón de la guacas.

12.2 La topografía es irregular, terreno con pendiente escarpada el sector de la loma y con pendiente máxima relativa del 15%, la zona mas plana.

12.3 El predio tiene un excelente panorama sobre el Valle hacia el sur del mismo.

12.4 El inmueble está gravado con servidumbre de paso con afectación (categoria alta) de 10 metros en una longitud de 300 metros.

12.5 Las construcciónes cumple con los requisitos mínimos de sismo resistencia las dos viviendas y piscina, esto por su estado actual y los galpones su deterioro es notorio, presenta afectación significativa en la parte de cimentación y falta protección de manejo de aguas en su entorno para evitar afectaciones de suelos.

12.6 En el sector inmediato no se encontraron ofertas de predios similares, por lo tanto se consulta sobre un radio de acción mayor y se procede a la homogenización..

12.7 El inmueble tiene una ubicación intermedia entre la loma y la falda de la cordillera Oriental.

12.8 Desde el inmueble se puede llegar en 35 minutos a la ciudad de Palmira y o Pradera y a unos 10 minutos de la zona poblada de la Vereda Chontaduro.

12.9 La edificación presenta amplios espacios habitables, con algunas obsolecencias de confort, como es el buen estado de sus acabados y cumplir con sus funciones completas para el buen uso (baños y cocinas).

12.10 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

13. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

13.1. Se realiza la consulta de mercado y se incluye en el siguiente cuadro solo las muestras más representativas semejantes y comparables al predio objeto de avalúo.

ANUNCIANTE	Sector	ÁREA	Vr. Oferta	Vr/m²
MITULA	CHONTADURO	838.000	$ 12.570.000.000	$ 15.000
Disponible en línea en	telefónico			
MITULA	TENERIFE	40.000	$ 500.000.000	$ 12.500
Disponible en línea en	telefónico			
FINCA RAIZ	TENERIFE	544.000	$ 2.200.000.000	$ 4.044
Disponible en línea en	telefónico			
MITULA	POTRERILLO	435.200	$ 700.000.000	$ 1.608
Disponible en línea en	telefónico			
FINCA RAIZ	Vereda Arenillo	15000	$ 145.000.000	$ 9.667
Disponible en línea en				
FINCA RAIZ	EL MESON	170.000	$ 1.380.000.000	$ 8.118
Disponible en línea en				

Para clasificar las muestras se tuvo en cuenta, el tamaño, la ubicación, las pendientes del terreno, la relación de áreas, el estado interno del inmueble, la norma urbanística, así como la disponibilidad de servicios públicos.

ANUNCIANTE	SECTOR	ÁREA	Vr. Oferta MILLONES	Vr/m² MILES	FHV	FHF	FHN	FHA	FHA	FHT	Vr/m² Ajustado
MITULA	CHONTADURO	838.000	$ 12.570	$ 15.000	0,80	1,8	0,9	0,70	0,5	0,65	$ 3.980
MITULA	TENERIFE	40000	$ 500	$ 12.500	0,80	1,9	1,1	0,70	0,5	0,5	$ 3.658
FINCA RAIZ	TENERIFE	544000	$ 2.200	$ 4.044	0,90	1,7	1,0	1,30	0,8	0,6	$ 3.861
MITULA	POTRERILLO	435200	$ 700	$ 1.608	1,40	2,1	1,9	0,80	0,8	0,65	$ 3.737
FINCA RAIZ	Vereda Arenillo	15000	$ 145	$ 9.667	0,70	1,0	0,9	0,85	0,9	0,8	$ 3.520
FINCA RAIZ	EL MESON	170000	$ 1.380	$ 8.118	0,50	1,7	1,0	0,70	1,0	0,7	$ 3.381
Media aritmética											$ 3.689
Desviación estándar											$ 220
Coeficiente de variación											6,0%
Coeficiente de asimetría											0,059502708

El coeficiente de variación se ajusta a los limites establecidos en la resolución 620 del 2008 del IGAC, por lo cual se adopta la media aritmética como el valor más probable para el metro cuadrado de área construida integral para esta zona.

VALOR DEL TERRENO AFECTADO CON SERVIDUMBRE

13.2. Servidumbre de paso, se considera una afectación ALTA, ya que se PERMITE transitar VEHICULARMENTE, de manera libre por la franja afectada y sirve de acceso a los predios ubicados hacial el norte del predio SAN MARTIN seconsidera un 95 % de porcentaje del area afectada, por no permitir diferente al de circulación al predio afectado, ademas de dividir en dos partes el mismo.

DATOS INICIALES	ZONA	TOTAL ÁREAS	
Área total del terreno		169587 m²	
Área afectada por servidumbre	A	3250 m²	
Área de guaduales (no incluye ronda de rio)	B	12650 m²	
Area de ronda de rio	C	22522 m²	
Área afectada por el gravamen	A*	38422 m²	
Terreno escarpado	1	86569 m²	35172
Terreno con pendiente	2	44596 m²	

· El Decreto 2811 de 1974 en su artículo 83 establece que las rondas **hídricas** protectoras deben tener un aislamiento de un máximo de hasta treinta (**30**) **metros**, definiéndola así: "una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta (**30**) **metros** de ancho". 15 ene. 2020

https://www.pgplegal.com › blog › circular-del-ministerio...

Circular del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible ...

Valoración del terreno de la finca antes

ÁREA TERRENO	*	Vr m² adoptado para terreno	=	Valor total terreno
169587 m²	*	$ 3.689,44	=	$ 625.681.283,67

Valoración de la servidumbre	
Área afectada con servidumbre	3250 m²
Valor unitario adoptado por m²	$ 3.689,44
Categoria de la afectación	ALTA
Coeficiente de afectación	0,95

ZONA	Área m²	Valor m² adoptado	Coeficiente afectación adoptado	Justificación del coeficiente	Valor m² ajustado	Valor total
B	3250 m²	3689	0,95	Afectación baja	3505	$ 11.391.150

Categoria ALTA rango de indemnización entre75% - 100%
Esta servidumbre no se encuentra registrada

Valoración de la RONDA DE RIO			
Area de ronda de rio	22522 m²		Para la valoracion de esta área de ronda de rio se tomó por capitalización de renta el guadual existente, por que esta zona no permite ser intervenida, por ser de protección.
Producción anual de guadua	1500	un/ha	
Valor de guadua/ mercado	$ 12.000	un	

COSTOS COSECHA Y VENTA DE UNA HECTAREA SEMBRADA EN GUADUA

Descripción	un	V.unitario	can	V.parcial
Mantenimiento	Jornal	$ 120.000	0	$ 0
Cosecha	Jornal	$ 120.000	20	$ 2.400.000
Transporte	Viaje	$ 500.000	4	$ 2.000.000
COSTO				**$ 4.400.000**

Descripción	Cant.	un		
Rendimiento/ha	1200	u/ha		Guaduas
Area en guadua	35172 m²			Area
Producción total	4220,63	un		Cant.Total
Valor venta	$ 12.000	un		Valor un
Valor venta total	**$ 50.647.536**			Valor Total.
Descuento costos	$ 4.400.000			

Valor ha de guadua.	**$**	**19.341.532**	**Valor producido año/area**	**$ 46.247.536** /Guadual
Valor m2 de guadua	**$**	**1.934**		

MICROZONIFICACION PREDIO SAN MARTIN (ACTUAL PRODUCTIVIDAD-PANCOGER)

ZONA		AREA	ACTIVIDAD Y/O USO ACTUAL
Terreno escarpado	1	86569 m²	No se observa actividad ni agricola, ni pecuaria
Terreno con pendiente	2	44596 m²	Pequeños criaderos de peces, cria en pequeña escala de pollos, cria en pequeña escala de cerdos; algunas matas de café, citricos, plátano, banano.

ZONA		AREA	% Valor adoptado	Valor adoptado	Valor Zona	Valor total ZONA 1 Y 2
Terreno escarpado	1	94892 m²	30%	$ 3.689	$ 105.029.539	$ 280.078.772
Terreno con pendiente	2	47446 m²	100%		$ 175.049.232	

Valoración del terreno A-B-C después

ZONA	Área m²	Valor m² adoptado	Coeficiente afectación adoptado	Justificación del coeficiente	Valor m² ajustado	Valor total
A*	38422 m²	3689	1	NO AFECTADO	3689	$ 141.755.345
A	3250 m²	3689	0,95	Afectación ALTA	3505	$ 11.391.150
B-C	35172 m²	3689	52%	Afectación ALTA	1934	$ 68.035.979
VALOR TOTAL TERRENO A-B-C						**$ 62.328.216**

ZONA	TOTAL ÁREAS	Valor m2 adoptado	Coeficiente de afectación	Tipo de afectación	Valor por zona	Anotación
A	3250 m²	$ 3.689	95%	Alta	$ 599.463	Servidumbre
B	12650 m²	$ 1.934			$ 24.467.037	Rentabilidad de guadua
C	11261 m²	$ 1.934			$ 21.780.499	Rentabilidad de guadua
1	94001 m²	$ 3.689	30%	Media	$ 104.030.907	Terreno escarpado
2	48425 m²	$ 3.689	0%		$ 178.639.825	
	169587 m²				**$ 329.517.730**	

Valor del terreno antes	-	Valor del terreno después	=	Daño al remanente
$ 625.681.284	-	$ 329.517.730	=	$ 296.163.553

13.3. MÉTODO REPOSICIÓN A NUEVO

Para la valoración de las construcciones existentes dentro del predio SAN MARTIN, se aplica el método de reposición a nuevo y se aplica la depresiacion por edad y estado según Tabla de FITTO Y CORVINI.

Los datos registrados se toman de los presupestos de costo de obra elaborado para cada construcción existente en el predio SAN MARTIN.

CUADRO RESUMEN COSTO Y PRESUPUESTO DE OBRA **								
DEPENDENCIA	ÁREA		EDAD		VALOR M2	% DEP.	Valor Dep.	VALOR PARCIAL
Casa 1	234	m2	50	Años	$ 1.174.064	87,10%	$ 151.454	$ 35.440.296
Casa 2*	157,5	m2	3	Años	$ 644.545	65,00%	$ 225.591	$ 35.530.543
Piscina	74	m2	30	Años	$ 314.285	34,07%	$ 207.208	$ 15.333.399
Galpón 1	120	m2	40	Años	$ 487.072	95,00%	$ 24.354	$ 2.922.432
Galpón 2	120	m2	40	Años	$ 343.592	95,00%	$ 17.180	$ 2.061.551
TOTALES	706	m2						$ 55.757.679

* Se presupuesta el valor de la construcción de la casa 2, pero no se tiene encuenta para el AVALUO COMERCIAL del predio San Martin, por ser una construccion con una edad menor de 10 años y no presenta licencias ni permisos de construccion

** Se anexan los presupuesto de obra de cada una de las construcciones.

13.4. VALORES ADOPTADOS

Considerando el análisis realizado en el punto anterior y teniendo en cuenta que el predio objeto del avalúo coincide con las características generales de los demás predios estudiados, adopto la media aritmética como el valor más probable de metro cuadrado de terreno.

Valor metro cuadrado de terreno	$ 3.689

14. RESULTADO DEL AVALÚO

ÍTEMS	ÁREA	UD	VALOR/ m²	VALOR TOTAL
VALOR DEL TERRENO*	169.587	m²	$ 1.746	$ 296.163.553
VALOR CONSTRUCCIONES	705,50	m²	$ 79.033	$ 55.757.679
EL VALOR MÁS PROBABLES DEL PREDIO SAN MARTIN ES DE:				$ 351.921.232

NOTA: Valor ajustado al múltiplo inferior de mil más cercano.

El valor comercial más probable a la fecha del inmueble denominado San martin es de trescientos cincuenta y un millon novecientos veintiunmil doscientos treinta y dos pesos colombianos.

Este avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su elaboración.

Dejo constancia de no tener ningún interés en el predio en mención y certifico el resultado con mi firma.

BETSABÉ COLLAZOS PINO
Arquitecta
RAA - AVAL 31149888
Afiliado a la Lonja de LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS-Cali

ANEXOS

15.

Anexo 4: Registro fotográfico
Anexo 5: Presupuesto de obra casa 1
Anexo 6: Presupuesto de obra casa 2
Anexo 7: Presupuesto de obra piscina
Anexo 8: Presupuesto de obra galpon 1
Anexo 9: Presupuesto de obra galpon 2
Anexo 10: Certificado de tradición
Anexo 11: Predial 2021
Anexo 12: Estudio de suelo
Anexo 13: Registro AVAL

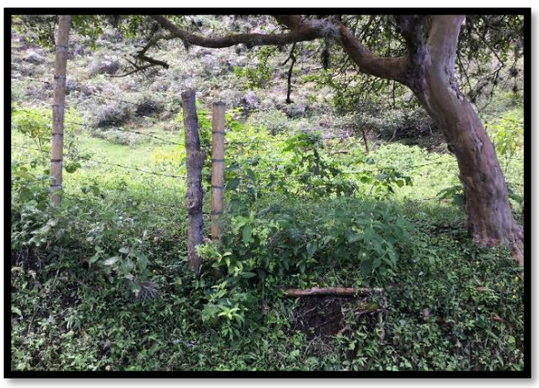
REGISTRO FOTOGRÁFICO - PREDIO SAN MARTIN

Acceso al predio SAN MARTIN, estado actual de los cimientos donde existió un puente de paso vehicular por el callejón LAS GUACAS (via vehicular sin pavimento de servidumbre en el predio SAN MARTIN) , el cual fue arrasado por una creciente de la Quebrada EL OSO, la segunda foto muestra, un puente de paso peatonal, construido por la comunidad del sector, en guadua, hoja de palma y tierra, su estado no garantiza seguridad para el peatón.

Al borde del camino de servidumbre sobre el costado de la loma, se observan estos pequeños derrumbes ocasionados por la inestabilidad del terreno.

Al borde del camino de servidumbre sobre el costado de la loma, se observan estos pequeños derrumbes ocasionados por la inestabilidad del terreno. En el costado del area de la montaña hay un pequeño sector relativamente plano, como se observa en la foto.

Vista general del predio SAN MARTIN, a lado y lado de la via vehicular de servidumbre que atravieza el predio objeto de este estudio, se puede evidenciar una gran diferencia que existe en el tipo de suelo, por la vegetación que se encuentra en todo su recorrido-



Vista general del predio SAN MARTIN, por el costado montañoso, existe una pequeña area de menor pendiente topográfica, se observan algunos cortes en el terreno, esto debido a la erosión del mismo.

Vista general del predio SAN MARTIN, por el costado montañoso, donde su topográfica es relativamente plana, sobre esta zona se desarrolla toda la actividad de habitación y pecuaria. Hay vestigio del uso vehicular que debia tener el camino de servicumbre, como lo muestra el registro (foto) del bus, que quedó atrapado una vez el puente fue arrasado por la crecidad de la quebrada EL OSO.

Vista general de los diferentes usos y actividades que se realizan en el predio SAN MARTIN.

Vista general del lindero por la servidumbre al final del predio, lado opuesto a la quebrada EL OSO

Vista general del estado en que se encuentra el predio SAN MARTIN, en gran parte del mismo.

Vista general del estado en que se encuentra el predio SAN MARTIN, en gran parte del mismo.

REGISTRO FOTOGRÁFICO - CONSTRUCCIÓN 1 - VIVIENDA

Fachada frontal y lateral del vivienda unifamiliar, construida en ladrillo, pisos en coccreto y baldosa de cemento, cubierta en estructura de madera tipo mangle y teja de barro, puertas y ventanas en lámina, vidrio, cocina enchapada en cerámica el mesón, con deterioro, por el uso y falta de mantenimiento, cielo raso en esterilla cargada y repellada, en regular estado, presenta desprencimientos en algunas partes del mismo

Vista general de los corredores de la vivienda, en el primer piso su acabado es en concreto, en regular estado y el del segundo piso en baldosa de cemento, con un deterioro normal por el uso y la edad.

Vista interior de la cocina, construido el mesón con muros en ladrillo, losas en concreto, la superior enchapada en cerámica en mal estado, al ingrear a la vivienda se encuentra el area social (sala), pisos en baldosa de cemento.

Alcobas en primer piso, similares los acabados de piso, cielo raso, ventaneria, puertas, de igual manera el estado de conservación se mantiene el observado en toda la vivienda.

Alcoba en primer piso, con uso actual de cocina improvisada, similares los acabados de piso, cielo raso, ventaneria, puertas, de igual manera el estado de conservación se mantiene el observado en toda la vivienda. El piso del baño es en concreto.

Vista general del area de estar en el segundo piso, matreiales de piso en baldosa de cemento, cielo raso en tablex y estructura en madera, pasamanos en madera, baño repellado pisos en cerámica

REGISTRO FOTOGRÁFICO - CONSTRUCCIÓN 2- VIVENDA

Vivienda unifamiliar, construida en un piso, una parte en ladrillo farol y columnas fundidas, con cubierta en placa facil, el area de cuartos y la otra sección con columnas en guadua, cubierta en zinc, el piso en conreto.

Vista interior de la vivienda, se observa claramente el sistema constructivo de las dos secciones de la vivienda. Vigas en guadua y zinc y la otra estructura de soporte en concreto y placa facil.

Registro fotográfico del baño privado y del área de oficios, no ofrece buenas condiciones de habitabilidad, ni de salubridad.

Vista general del predio SAN MARTIN, donde se observa las actividades de sostenibilidad de los habitantes del predio.

REGISTRO FOTOGRÁFICO - CONSTRUCCIÓN 3 - PISCINA

Piscina, construida en concreto, en la actualidad presta el serv

REGISTRO FOTOGRÁFICO - CONSTRUCCIÓN 4 (Cria de pollos y bodega)

Galpón 1. construcción en ladrillo, teja de zinc sobre estructura en guadua, la cimentación presenta desprendimiento por falta de amarre de la misma, construido para alimentación de ganado, hoy es un criadero de pollos

Vista general del galpón 1, al interior y manejo de aguas residuales, detalles de su estructura de cimentación.

REGISTRO FOTOGRÁFICO - CONSTRUCCIÓN 5 (Cria de pollos y cerdos)

Vista general del galpón 2, construido sobre estructura en guadua, teja de zinc, parte del piso en concreto, divisiones para levante de cerdos en ladrillo repellado; sobre esta misma edificación se realiza la cria y levante de pollos y cerdos.

Area de cultivo de café, con una edad de siembra de 1 1/2 años, son 3.700 matas y 300 matas soquiadas de 7 años de edad, en etapa productiva, se observa producción baja, esto por la cantidad de almendras en cada mata de café proximamente a cosechar.

Se tiene un inventario en plantaciones de:

Café castilla	3700	un	1 1/2	años
Café soquiado	300	un	7	años
Matas plátano y Banano	40	un	7	años
Mandarina	10	un	15	años
Naranja	4	un	15	años
Limón	3	un	15	años
Guamo	10	un	6	años
Mango	5	un	20 y 5	años

Inf. Suministrada por la Sra. Lillia de Jesus Barón

PRESUPUESTO DE OBRA - CASA 1 - PRINCIPAL

COD.	DESCRIPCIÓN	UN	CANT.	V.UNITARIO	V.PARCIAL	Pág
1.0	**PRELIMINARES**					
1.1	Limpieza y descapote	m2	198	**$ 3.000**	$ 594.000	149
1.2	Trazado y replanteo	m2	200	**$ 2.770**	$ 554.000	149
1.3	Excavación manual	m3	201	**$ 29.402**	$ 5.895.101	222
1.4	Campamento	un	1	**$ 1.758.778**	$ 1.758.778	148
1.5	Instalaciones Hidraulica transitorias	un	1	**$ 220.600**	$ 220.600	149
1.6	Relleno con material del sitio	m3	201	**$ 27.290**	$ 5.471.645	149
1.7	Relleno con material seleccionado	m3	100	**$ 27.290**	$ 2.729.000	149
1.8	Cerca de alambre	ml	100	**$ 10.658**	$ 1.065.800	149
1.9	Retiro de sobrantes	m3	150	**$ 9.869**	$ 1.480.350	165
	SUBTOTAL				**$ 19.769.274**	
2.0	**OBRAS DE CIMENTACIÓN**					
2.1	Cimiento ciclopeo	m3	25	**$ 366.275**	$ 9.314.373	165
2.2	Vigas de cimentación	m3	5	**$ 635.786**	$ 3.233.608	165
2.4	Hierros	kg	100	**$ 2.670**	$ 267.000	171
	SUBTOTAL				**$ 12.814.981**	
3.0	**ESTRUCTURA**					
3.1	Columnas en concreto	ml	30	**$ 108.976**	$ 3.269.280	178
3.2	Vigas de amarre en concreto	ml	127	**$ 201.774**	$ 25.655.564	173
3.3	Dinteles en concreto	ml	10	**$ 23.999**	$ 239.990	151
3.4	Escalera en concreto	ml	**4**	**$ 350.000**	$ 1.400.000	172
3.5	Placa de contrapiso	m2	179	**$ 101.752**	$ 18.249.221	172
3.6	Losa de entrepiso en concreto	m2	55	**$ 201.544**	$ 11.056.704	172
	SUBTOTAL				**$ 59.870.759**	
4.0	**MAMPOSTERIA**					
4.1	muro en ladrillo comun	m2	292	**$ 40.682**	$ 11.883.212	178
	SUBTOTAL				**$ 11.883.212**	
5.0	**INSTALACIONES SANITARIAS**					
5.1	Cajas de inspeccion 80 x 80	un	1	**$ 545.114**	$ 545.114	208
5.2	Acometida sanitaria de 4"	ml	50	**$ 40.121**	$ 2.006.050	210
5.3	Acometida AN de 3"	ml	12	**$ 24.378**	$ 292.536	210
5.4	Acometida sanitaria 2"	ml	12	**$ 17.257**	$ 207.084	210
5.5	Acometida sanitaria 1 1/2"	ml	6	**$ 12.500**	$ 75.000	
5.6	Punto sanitario de 4"	un	2	**$ 74.947**	$ 149.894	211
5.7	Punto sanitario de 3"	un	2	**$ 72.989**	$ 145.978	211
5.8	Punto sanitario de 2"	un	1	**$ 53.612**	$ 53.612	211
5.9	Punto sanitario de 1 1/2"	un	1	**$ 44.250**	$ 44.250	211
5.10	Pozo septico (PVC)	un	1	**$ 1.000.000**	$ 1.000.000	
5.11	Rejilla para piso	un	2	**$ 10.000**	$ 20.000	
	SUBTOTAL				**$ 4.539.518**	
6.0	**INSTALACIONES HIDRAULICAS**				$ -	
6.1	Acometida PVC 1/2	ml	80	**$ 18.809**	$ 1.504.720	203
6.2	Acometida PVC 2" (vertiente)	ml	200	**$ 35.842**	$ 7.168.400	203
6.3	Punto hidráulico de 1/2	un	7	**$ 22.869**	$ 160.083	206
6.4	Punto llave de regulación	un	2	**$ 22.869**	$ 45.738	206
	SUBTOTAL				**$ 8.878.941**	
7.0	**INSTALACIONES ELECTRICAS**					
7.1	Acometida electrica	un	1	**$ 6.108.852**	$ 6.108.852	193
7.2	Contador de energia	un	1	**$ 500.000**	$ 500.000	
7.3	Caja para contador	un	1	**$ 85.659**	$ 85.659	195
7.4	Tablero de 4 circuitos	un	1	**$ 300.000**	$ 300.000	
7.5	Punto electrico toma	un	10	**$ 151.717**	$ 1.517.170	200
7.6	Punto electrico luminaria	un	10	**$ 127.683**	$ 1.276.830	198
7.7	tomas	un	10	**$ 10.000**	$ 100.000	
7.8	plafones	un	10	**$ 5.000**	$ 50.000	
7.9	Polo a tierra	un	1	**$ 341.862**	$ 341.862	198
7.10	Interruptor sencillo	un	10	**$ 104.819**	$ 1.048.190	199
	SUBTOTAL				**$ 11.328.563**	

COD.	DESCRIPCIÓN	UN	CANT.	V.UNITARIO	V.PARCIAL	Pág
8.0	**CUBIERTA**					
8.1	Entramado en madera	m2	179	**$ 51.710**	$ 9.274.189	168
8.2	Teja de barro	m2	179	**$ 54.287**	$ 9.717.373	168
8.3	Cumbrera	ml	5	**$ 54.287**	$ 271.435	168
8.4	Limatesa	ml	16	**$ 54.287**	$ 868.592	168
8.5	Limaholla	ml	16	**$ 54.287**	$ 868.592	168
	SUBTOTAL				**$ 21.000.181**	
9.0	**PISOS Y GUARDAESCOBAS**					
9.1	Alistamiento de piso	m2	179	**$ 21.778**	$ 3.898.262	184
9.2	Pisos en baldosa de cemento	M2	139	**$ 43.212**	$ 5.987.131	182
9.3	Piso en concreto	ml	90	**$ 28.872**	$ 2.598.480	184
	SUBTOTAL				**$ 12.483.873**	
10.0	**PINTURA Y REPELLOS**					
10.1	Repello de muros	m2	1.460	**$ 25.109**	$ 36.659.140	167
10.2	Repello bajo placa	m2	55	**$ 24.768**	$ 1.352.333	167
10.3	Repello bajo esterilla	m2	124	**$ 24.495**	$ 3.045.953	167
10.4	Pintura y estuco de muros	M2	1.460	**$ 23.892**	$ 34.882.320	181
10.5	Pintura de cielo raso	M2	179	**$ 7.270**	$ 1.303.875	181
10.6	Pintura de puertas en lamina	m2	12	**$ 16.191**	$ 192.349	181
10.7	Pintura de ventana en lamina	ml	16	**$ 6.434**	$ 100.370	181
10.8	Pintura pasamanos escaleras	ml	8	**$ 6.434**	$ 51.472	181
	SUBTOTAL				**$ 36.530.386**	
11.0	**VARIOS**					
11.1	Suministro e instalacion de sanitario	un	1	**$ 330.815**	$ 330.815	152
11.2	Suministro e instalacion de accesorios	un	1	**$ 73.912**	$ 73.912	153
11.3	Pasamanos metálico	ml	114	**$ 84.279**	$ 9.607.806	163
11.4	Aseo	m2	262	**$ 1.500**	$ 393.000	
11.5	Puertas en lámina	un	10	**$ 324.920**	$ 3.249.200	163
11.6	Ventanas en lámina y vidrio	m2	30	**$ 117.483**	$ 3.524.490	163
11.7	cielo raso en tablex	m2		**$ 29.503**	$ -	164
11.8	Cielo raso en esterilla cargada y repe	m2	262	**$ 94.270**	$ 24.698.740	
	SUBTOTAL				**$ 41.877.963**	
12.0	**BAÑOS**					
12.1	Construccion de baño en obra gris	un	2	$ 4.669.278	$ 9.338.556	**151**
	SUBTOTAL				**$ 9.338.556**	
	TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$ 236.438.132**	
13.0	**DISEÑOS**					
13.1	Diseño arquitectonico	%	1%	$ 236.438.132	$ 2.364.381	
13.2	Licencia de construccion	m2	0,3%	$ 236.438.132	$ 709.314	
	SUBTOTAL				**$ 3.073.696**	
.14.0	ADMINISTRACION	%	10%	$ 236.438.132	$ 23.643.813	
15.0	UTILIDAD	%	5%	$ 236.438.132	$ 11.821.907	
	SUBTOTAL				**$ 35.465.720**	
	COSTO TOTAL DE LA OBRA				**$ 274.977.548**	

Depreciación por edad y estado					
Edad 50 años	50	años	87,10%	$ 151.454	m2
Estado	Def.				
Área	m2	234			
Valor m2 de construcción			$ 1.174.064		
Valor m2 de construcción depreciado			$ 151.454		
VALOR TOTAL CASA 1			**$ 35.472.104**		

x

x

x

x

x

x

x

X

X

X

X

X

X

X

PRESUPUESTO DE OBRA - VIVIENDA 2

COD.	DESCRIPCIÓN	UN	CANT.	V.UNITARIO	V.PARCIAL	Pág.
1.0	**PRELIMINARES**					
1.1	Limpieza y descapote	m2	221	**$ 3.000**	$ 663.000	149
1.2	Trazado y replanteo	m2	158	**$ 2.770**	$ 436.275	149
1.3	Excavación manual	m3	79	**$ 29.402**	$ 2.315.408	222
1.4	Relleno con material del sitio	m3	79	**$ 27.290**	$ 2.149.088	149
1.5	Relleno con material seleccionado	m3	32	**$ 27.290**	$ 859.635	149
1.6	Cerca de alambre	ml	150	**$ 10.658**	$ 1.598.700	149
1.7	Retiro de sobrantes	m3	37	**$ 9.869**	$ 369.101	165
	SUBTOTAL				**$ 8.391.206**	
2.0	**OBRAS DE CIMENTACIÓN**					
2.1	Cimiento ciclopeo	m3	13	**$ 366.275**	$ 4.805.528	165
2.2	Vigas de cimentación	m3	2	**$ 635.786**	$ 1.564.034	165
2.3	Hierros	kg	100	**$ 2.670**	$ 267.000	171
	SUBTOTAL				**$ 6.636.562**	
3.0	**ESTRUCTURA**					
3.1	Columnas en guadua	ml	60	**$ 2.000**	$ 120.000	
3.2	Columnas en concreto	ml	25	**$ 108.976**	$ 2.724.400	178
3.3	Vigas de amarre en concreto	ml	41	**$ 201.774**	$ 8.272.734	173
3.4	Placa facil	m2	83	**$ 94.300**	$ 7.779.750	172
3.5	Placa de contrapiso	m2	108	**$ 101.752**	$ 10.938.340	172
	SUBTOTAL				**$ 29.835.224**	
4.0	**MAMPOSTERIA**					
4.1	muro en ladrillo farol	103	292	**$ 40.682**	$ 11.883.212	178
	SUBTOTAL				**$ 11.883.212**	
5.0	**INSTALACIONES SANITARIAS**					
5.1	Cajas de inspeccion 80 x 80	un	1	**$ 545.114**	$ 545.114	208
5.2	Acometida sanitaria de 4"	ml	50	**$ 40.121**	$ 2.006.050	210
5.3	Acometida AN de 3"	ml	5	**$ 24.378**	$ 121.890	210
5.4	Acometida sanitaria 2"	ml	5	**$ 17.257**	$ 86.285	210
5.5	Acometida sanitaria 1 1/2"	ml	5	**$ 12.500**	$ 62.500	
5.6	Punto sanitario de 4"	un	1	**$ 74.947**	$ 74.947	211
5.7	Punto sanitario de 3"	un	1	**$ 72.989**	$ 72.989	211
5.8	Punto sanitario de 2"	un	1	**$ 53.612**	$ 53.612	211
5.9	Punto sanitario de 1 1/2"	un	1	**$ 44.250**	$ 44.250	211
5.10	Pozo septico (PVC)	un	1	**$ 1.000.000**	$ 1.000.000	
5.11	Rejilla para piso	un	1	**$ 10.000**	$ 10.000	
	SUBTOTAL				**$ 4.077.637**	
6.0	**INSTALACIONES HIDRAULICAS**				$ -	
6.1	Acometida PVC 1/2	ml	80	**$ 18.809**	$ 1.504.720	203
6.2	Punto hidráulico de 1/2	un	4	**$ 22.869**	$ 91.476	206
6.3	Punto llave de regulación	un	1	**$ 22.869**	$ 22.869	206
	SUBTOTAL				**$ 1.619.065**	
7.0	**INSTALACIONES ELECTRICAS**					
7.1	Acometida electrica	un	1	**$ 2.036.284**	$ 2.036.284	193
7.2	Tablero de 4 circuitos	un	1	**$ 300.000**	$ 300.000	
7.3	Punto electrico toma	un	10	**$ 151.717**	$ 1.517.170	200
7.4	Punto electrico luminaria	un	5	**$ 127.683**	$ 638.415	198
7.5	tomas	un	4	**$ 10.000**	$ 40.000	
7.6	plafones	un	5	**$ 5.000**	$ 25.000	
7.7	Polo a tierra	un	1	**$ 341.862**	$ 341.862	198
7.8	Interruptor sencillo	un	5	**$ 104.819**	$ 524.095	199
	SUBTOTAL				**$ 5.422.826**	
8.0	**CUBIERTA**					
8.1	Entramado en madera(guadua)	m2	75	**$ 51.710**	$ 3.878.250	168
8.2	Teja de zinc	m2	75	**$ 54.287**	$ 4.071.525	168
	SUBTOTAL				**$ 7.949.775**	

9.0	**PINTURA Y REPELLOS**							
9.1	Pintura	M2	146	**$**	**23.892**	$	3.488.232	181
	SUBTOTAL					**$**	**3.488.232**	
10.0	**VARIOS**							
10.1	Suministro e instalacion de sanitario	un	1	**$**	**330.815**	$	330.815	152
10.2	Aseo	m2	158	**$**	**1.500**	$	236.250	
10.3	Puertas en lámina	m2	2	**$**	**324.920**	$	649.840	163
10.4	Ventanas en lámina y vidrio	m2	1	**$**	**117.483**	$	117.483	163
	SUBTOTAL					**$**	**1.334.388**	
11.0	**BAÑOS**							
11.1	Construccion de baño en obra gris	un	1	$	4.669.278	$	4.669.278	**151**
	SUBTOTAL					**$**	**4.669.278**	
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					**$**	**85.307.404**	
13.0	**DISEÑOS**							
13.2	Diseño arquitectonico	%	3%	$	85.307.404	$	2.559.222	
13.6	Licencia de construccion	m2	1,0%	$	85.307.404	$	853.074	
	SUBTOTAL					**$**	**3.412.296**	
.14.0	ADMINISTRACION	%	10%	$	85.307.404	$	8.530.740	
15.0	UTILIDAD	%	5%	$	85.307.404	$	4.265.370	
	SUBTOTAL					**$**	**12.796.111**	
	COSTO TOTAL DE LA OBRA					**$**	**101.515.811**	

Depreciación por edad y estado						
Edad 50 años	3	años	65,00%	$	644.545	m2
Estado	Def.					
Área	m2	158				

Valor m2 de construcción	$	644.545
Valor m2 de construcción depreciado	$	225.591
VALOR TOTAL CASA 1	**$**	**35.530.534**

PRESUPUESTO DE OBRA - PISCINA

COD.	DESCRIPCIÓN	UN	CANT.	V.UNITARIO	V.PARCIAL	Pág.
1.0	**PRELIMINARES**					
1.1	Limpieza y descapote	m2	88	**$ 3.000**	$ 262.500	149
1.2	Trazado y replanteo	m2	74	**$ 2.770**	$ 203.844	149
1.3	Excavación manual	m3	68	**$ 29.402**	$ 2.011.097	222
1.9	Relleno con material del sitio	m3	25	**$ 27.290**	$ 687.708	149
1.12	Retiro de sobrantes	m3	68	**$ 9.869**	$ 671.092	165
	SUBTOTAL				**$ 3.836.241**	
3.0	**ESTRUCTURA**					
3.1	Muros en concreto reforzado	m3	15	**$ 548.608**	$ 8.268.620	166
	Placa de piso en concreto (anden)	m2	42	**$ 84.542**	$ 3.543.578	220
	solado de limpieza	m2	81	**$ 19.017**	$ 1.530.875	167
	SUBTOTAL				**$ 13.343.073**	
5.0	**INSTALACIONES SANITARIAS**					
5.2	Cajas de inspeccion 80 x 80	un	1	**$ 545.114**	$ 545.114	208
5.5	Acometida AN de 3"	ml	30	**$ 24.378**	$ 731.340	210
5.12	Punto sanitario de 3"	un	1	**$ 72.989**	$ 72.989	211
5.16	Rejilla para piso con cierre	un	1	**$ 40.000**	$ 40.000	
	SUBTOTAL				**$ 1.389.443**	
6.0	**INSTALACIONES HIDRAULICAS**				$ -	
6.1	Acometida PVC 2"	ml	40	**$ 18.809**	$ 752.360	203
6.3	Punto hidráulico de 2"	un	4	**$ 22.869**	$ 91.476	206
6.4	Punto llave de regulación	un	1	**$ 22.869**	$ 22.869	206
	SUBTOTAL				**$ 866.705**	
	TOTAL COSTOS DIRECTOS				**$ 19.435.462**	
13.0	**DISEÑOS**					
13.2	Diseño arquitectonico	%	3%	$ 19.435.462	$ 583.064	
13.6	Licencia de construccion	m2	1,0%	$ 19.435.462	$ 194.355	
	SUBTOTAL				**$ 777.418**	
.14.0	ADMINISTRACION	%	10%	$ 19.435.462	$ 1.943.546	
15.0	UTILIDAD	%	5%	$ 19.435.462	$ 971.773	
	SUBTOTAL				**$ 2.915.319**	
	COSTO TOTAL DE LA OBRA				**$ 23.128.200**	

Depreciación por edad y estado					
Edad 30 años	30	años	34,07%	$ 207.208	m2
Estado	Acep.				
Área	m2	74			

Valor m2 de construcción	$	314.285
Valor m2 de construcción depreciado	$	207.208
VALOR TOTAL CASA 1	**$**	**15.248.422**

PRESUPUESTO DE OBRA - GALPÓN 1

COD.	DESCRIPCIÓN	UN	CANT.	V.UNITARIO	V.PARCIAL	Pág.
1.0	**PRELIMINARES**					
1.1	Limpieza y descapote	m2	130	**$ 3.000**	$ 390.000	149
1.2	Trazado y replanteo	m2	120	**$ 2.770**	$ 332.400	149
1.3	Excavación manual	m3	36	**$ 29.402**	$ 1.058.472	222
1.9	Relleno con material del sitio	m3	36	**$ 27.290**	$ 982.440	149
1.12	Retiro de sobrantes	m3	37	**$ 9.869**	$ 369.101	165
	SUBTOTAL				**$ 3.132.413**	
2.0	**OBRAS DE CIMENTACIÓN**					
2.1	Cimiento ciclopeo	m3	15	**$ 366.275**	$ 5.494.125	165
2.2	Vigas de cimentación	m3	5	**$ 635.786**	$ 3.471.010	165
2.4	Hierros	kg	50	**$ 2.670**	$ 133.500	171
	SUBTOTAL				**$ 9.098.635**	
3.0	**ESTRUCTURA**					
3.1	Columnas en guadua	ml	60	**$ 2.000**	$ 120.000	
	Columnas en concreto	ml	5	**$ 108.976**	$ 490.392	178
2.9	Vigas de amarre en concreto	ml	37	**$ 201.774**	$ 7.397.035	173
	Placa de contrapiso	m2	120	**$ 101.752**	$ 12.210.240	172
	SUBTOTAL				**$ 20.217.667**	
4.0	**MAMPOSTERIA**					
4.1	muro en ladrillo	m2	87,2	**$ 40.682**	$ 3.547.470	178
	SUBTOTAL				**$ 3.547.470**	
5.0	**INSTALACIONES SANITARIAS**					
5.2	Cajas de inspeccion 80 x 80	un	1	**$ 545.114**	$ 545.114	208
5.5	Acometida AN de 3"	ml	5	**$ 24.378**	$ 121.890	210
5.9	Acometida sanitaria 2"	ml	5	**$ 17.257**	$ 86.285	210
5.12	Punto sanitario de 3"	un	1	**$ 72.989**	$ 72.989	211
	SUBTOTAL				**$ 826.278**	
6.0	**INSTALACIONES HIDRAULICAS**				$ -	
6.1	Acometida PVC 1/2	ml	50	**$ 18.809**	$ 940.450	203
6.3	Punto hidráulico de 1/2	un	2	**$ 22.869**	$ 45.738	206
6.4	Punto llave de regulación	un	1	**$ 22.869**	$ 22.869	206
	SUBTOTAL				**$ 1.009.057**	
7.0	**INSTALACIONES ELECTRICAS**					
7.1	Acometida electrica	un	1	**$ 2.036.284**	$ 2.036.284	193
7.4	Tablero de 4 circuitos	un	1	**$ 300.000**	$ 300.000	
7.5	Punto electrico toma	un	3	**$ 151.717**	$ 455.151	200
7.6	Punto electrico luminaria	un	5	**$ 127.683**	$ 638.415	198
7.7	tomas	un	3	**$ 10.000**	$ 30.000	
7.8	plafones	un	5	**$ 5.000**	$ 25.000	
7.9	Polo a tierra	un	1	**$ 341.862**	$ 341.862	198
7.12	Interruptor sencillo	un	5	**$ 104.819**	$ 524.095	199
	SUBTOTAL				**$ 4.350.807**	
8.0	**CUBIERTA**					
8.1	Entramado en madera(guadua)	m2	75	**$ 16.000**	$ 1.200.000	168
8.2	Teja de zinc	m2	75	**$ 54.287**	$ 4.071.525	168
	SUBTOTAL				**$ 5.271.525**	
11.1	**PINTURA Y REPELLOS**					

11.2	Repello de muros	M2	45	**$**	**25.842**	$	1.157.722	167
	SUBTOTAL					**$**	**1.157.722**	
12.0	**VARIOS**							
12.5	Aseo	m2	120	**$**	**1.500**	$	180.000	
12.6	Puertas en lámina	m2	1	**$**	**324.920**	$	324.920	163
	SUBTOTAL					**$**	**504.920**	
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					**$**	**49.116.494**	
13.0	**DISEÑOS**							
13.2	Diseño arquitectonico	%	3%	$	49.116.494	$	1.473.495	
13.6	Licencia de construccion	m2	1,0%	$	49.116.494	$	491.165	
	SUBTOTAL					**$**	**1.964.660**	
.14.0	ADMINISTRACION	%	10%	$	49.116.494	$	4.911.649	
15.0	UTILIDAD	%	5%	$	49.116.494	$	2.455.825	
	SUBTOTAL					**$**	**7.367.474**	
	COSTO TOTAL DE LA OBRA					**$**	**58.448.627**	

Depreciación por edad y estado						
Edad 40 años	40	años	95,00%	$	487.072	m2
Estado	Def.					
Área	m2	120				

Valor m2 de construcción	$	487.072
Valor m2 de construcción depreciado	$	24.354
VALOR TOTAL GALPÓN 1	**$**	**2.922.431**

PRESUPUESTO DE OBRA - GALPÓN 2

COD.	DESCRIPCIÓN	UN	CANT.	V.UNITARIO	V.PARCIAL	Pág.
1.0	**PRELIMINARES**					
1.1	Limpieza y descapote	m2	100	**$ 3.000**	$ 300.000	149
1.2	Trazado y replanteo	m2	93	**$ 2.770**	$ 257.056	149
1.3	Excavación manual	m3	28	**$ 29.402**	$ 820.316	222
1.9	Relleno con material del sitio	m3	28	**$ 27.290**	$ 761.391	149
1.12	Retiro de sobrantes	m3	37	**$ 9.869**	$ 369.101	165
	SUBTOTAL				**$ 2.507.863**	
2.0	**OBRAS DE CIMENTACIÓN**					
2.1	Cimiento ciclopeo	m3	6	**$ 366.275**	$ 2.021.838	165
2.2	Vigas de cimentación	m3	3	**$ 635.786**	$ 1.678.475	165
2.4	Hierros	kg	50	**$ 2.670**	$ 133.500	171
	SUBTOTAL				**$ 3.833.813**	
3.0	**ESTRUCTURA**					
3.1	Columnas en guadua	ml	60	**$ 2.000**	$ 120.000	
2.9	Vigas de amarre en concreto	ml	44	**$ 201.774**	$ 8.878.056	173
	Placa de contrapiso	m2	46	**$ 101.752**	$ 4.721.293	172
	SUBTOTAL				**$ 13.719.349**	
4.0	**MAMPOSTERIA**					
4.1	muro en ladrillo	m2	36,05	**$ 40.682**	$ 1.466.586	178
	SUBTOTAL				**$ 1.466.586**	
5.0	**INSTALACIONES SANITARIAS**					
5.2	Cajas de inspeccion 80 x 80	un	1	**$ 545.114**	$ 545.114	208
5.5	Acometida AN de 3"	ml	5	**$ 24.378**	$ 121.890	210
5.9	Acometida sanitaria 2"	ml	5	**$ 17.257**	$ 86.285	210
5.12	Punto sanitario de 3"	un	1	**$ 72.989**	$ 72.989	211
	SUBTOTAL				**$ 826.278**	
6.0	**INSTALACIONES HIDRAULICAS**				$ -	
6.1	Acometida PVC 1/2	ml	50	**$ 18.809**	$ 940.450	203
6.3	Punto hidráulico de 1/2	un	2	**$ 22.869**	$ 45.738	206
6.4	Punto llave de regulación	un	1	**$ 22.869**	$ 22.869	206
	SUBTOTAL				**$ 1.009.057**	
7.0	**INSTALACIONES ELECTRICAS**					
7.1	Acometida electrica	un	1	**$ 2.036.284**	$ 2.036.284	193
7.4	Tablero de 4 circuitos	un	1	**$ 300.000**	$ 300.000	
7.5	Punto electrico toma	un	3	**$ 151.717**	$ 455.151	200
7.6	Punto electrico luminaria	un	5	**$ 127.683**	$ 638.415	198
7.7	tomas	un	3	**$ 10.000**	$ 30.000	
7.8	plafones	un	5	**$ 5.000**	$ 25.000	
7.9	Polo a tierra	un	1	**$ 341.862**	$ 341.862	198
7.12	Interruptor sencillo	un	5	**$ 104.819**	$ 524.095	199
	SUBTOTAL				**$ 4.350.807**	
8.0	**CUBIERTA**					
8.1	Entramado en madera(guadua)	m2	75	**$ 16.000**	$ 1.200.000	168
8.2	Teja de zinc	m2	75	**$ 54.287**	$ 4.071.525	168
	SUBTOTAL				**$ 5.271.525**	
11.1	**PINTURA Y REPELLOS**					
11.2	Repello de muros	M2	45	**$ 25.842**	$ 1.157.722	167

	SUBTOTAL					**$ 1.157.722**	
12.0	**VARIOS**						
12.5	Aseo	m2	120	**$ 1.500**	$ 180.000		
12.6	Puertas en lámina	m2	1	**$ 324.920**	$ 324.920		163
	SUBTOTAL					**$ 504.920**	
	TOTAL COSTOS DIRECTOS					**$ 34.647.920**	
13.0	**DISEÑOS**						
13.2	Diseño arquitectonico	%	3%	$ 34.647.920	$ 1.039.438		
13.6	Licencia de construccion	m2	1,0%	$ 34.647.920	$ 346.479		
	SUBTOTAL					**$ 1.385.917**	
.14.0	ADMINISTRACION	%	10%	$ 34.647.920	$ 3.464.792		
15.0	UTILIDAD	%	5%	$ 34.647.920	$ 1.732.396		
	SUBTOTAL					**$ 5.197.188**	
	COSTO TOTAL DE LA OBRA					**$ 41.231.025**	

Depreciación por edad y estado					
Edad 40 años	40	años	95,00%	$ 343.591,87	m2
Estado	Def.				
Área	m2	120			

Valor m2 de construcción	$	343.592
Valor m2 de construcción depreciado	$	17.179,59
VALOR TOTAL GALPÓN 1	**$**	**2.061.551**

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

Página: 1 - Turno 2021-378-1-29982

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 378-114842

Impreso el 24 de Marzo de 2021 a las 09:37:00 am

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 378 PALMIRA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: PALMIRA VEREDA: CGTO LA BUITRERA
FECHA APERTURA: 11/11/1998 RADICACION: A.S. CON: ESCRITURA DE 29/5/1968
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL: 76520000200050164000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

==========

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION CON UNA CABIDA DE 24 HECTAREAS 3.200.M.2., CUYOS LINDEROS SE DETALLAN EN LA ESC.NO.895 DEL 29-05-68 NOT. 1A. DE PALMIRA. SEGUN DECRETO 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984.- SEGUN SENTNCIA #016 DEL 16-02-2011 DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CTTO DE PALMIRA ORDENA CORREGIR EL AREA DEL PREDIO -ES 16,9857 HECTAREAS MAS 3.457.33 M2 QUE FUE LO PROBADO-

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE
AREA:
AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:
COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:
TIPO DE PREDIO: RURAL
DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR
DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR
1) LOTE SITIO DE CHONTADURO

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

ANOTACIÓN: Nro: 1 **Fecha 1/7/1968** **Radicación A.S.**
DOC: ESCRITURA 895 DEL: 29/5/1968 NOTARIA 1A. DE PALMIRA VALOR ACTO: $ 34.500
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CELY DURAN TARCISIO
DE: CELY DE NIETO LULU
DE: GALINDO DE CELY MARIA DE JESUS
A: COLORADO GALLEGO ARISTOBULO X

ANOTACIÓN: Nro: 2 **Fecha 23/7/2002** **Radicación 2002-378-6-9508**
DOC: OFICIO 403-0260 DEL: 17/7/2002 JUZGADO 2 DE FAMILIA DE PALMIRA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL - REF.SUCESION. MEDIDA CAUTELAR
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: JUZGADO 2 DE FAMILIA PALMIRA
A: COLORADO GALLEGO ARISTOBULO X

ANOTACIÓN: Nro: 3 **Fecha 5/9/2002** **Radicación 2002-378-6-11721**
DOC: OFICIO 481 DEL: 29/8/2002 JUZGADO 3 CIVIL DEL CTTO DE PALMIRA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 410 DEMANDA CIVIL SOBRE CUERPO CIERTO - PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA. MEDIDA CAUTELAR

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 378-114842

Impreso el 24 de Marzo de 2021 a las 09:37:00 am

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

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BARON LILIA DE JESUS
A: HEREDEROS DE ARISTOBULO COLORADO GALLEGO E IND.

ANOTACIÓN: Nro: 4 **Fecha 18/4/2011** **Radicación 2011-378-6-5484**
DOC: SENTENCIA 016 DEL: 16/2/2011 JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO DE PALMIRA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA - (EL JUEZ ORDENA EL REGISTRO DE LA PRESENTE -JURISDICCION AGRARIA)BF#520-03-1000116452- 11-03-2011-$400. SE CANCELAN TODAS LAS INSCRIPCIONES QUE LIMITEN EL DERECHO DE DOMINIO DE LA PRESCRIBIENTE. ANOT.2
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: BARON LILIA DE JESUS X

ANOTACIÓN: Nro: 5 **Fecha 12/10/2011** **Radicación 2011-378-6-14897**
DOC: OFICIO 256 DEL: 7/3/2011 JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO DE PALMIRA VALOR ACTO: $ 0
Se cancela la anotación No, 3
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - DE DEMANDA CIVIL PROCESO ORDINARIO DE PERTENENCIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BARON LILIA DE JESUS X
A: HEREDEROS DE ARISTOBULO COLORADO GALLEGO E INDETERMINADOS

ANOTACIÓN: Nro: 6 **Fecha 15/11/2011** **Radicación 2011-378-6-16388**
DOC: OFICIO 256 DEL: 7/3/2011 JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA VALOR ACTO: $ 0
Se cancela la anotación No, 2
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - EN PROCESO JUDICIAL DE PERTENENCIA EN LO ORDENADO EN LA SENT. 016 DEL 16-02-2011 JUZ. 3 CIVIL DELCTTO. PALMIRA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: JUZGADO TERECERO CIVIL DEL CTTO. DE PALMIRA
A: HEREDEROS DE ARISTOBULO COLORADO GALLEGO E INDETERMINADOS
A: JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA PALMIRA

ANOTACIÓN: Nro: 7 **Fecha 8/9/2015** **Radicación 2015-378-6-15388**
DOC: SENTENCIA 016 DEL: 16/2/2011 JUZGADO 003 CIVIL DE CIRCUITO DE PALMIRA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA - EN LO ORDENADO EN LA SENT. 016 DEL 16-2-2011 JUZGADO. 3RO. CIVIL DEL CIRCUITO. PALMIRA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: BARON LILIA DE JESUS X

ANOTACIÓN: Nro: 8 **Fecha 21/9/2015** **Radicación 2015-378-6-16407**
DOC: ESCRITURA 2088 DEL: 16/9/2015 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA - I.R.520091000643067
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BARON LILIA DE JESUS CC# 31134336 X
A: DELGADO BELALCAZAR CARMENZA **CC# 31375196**

ANOTACIÓN: Nro: 9 **Fecha 24/9/2015** **Radicación 2015-378-6-16839**
DOC: OFICIO 1938 DEL: 22/9/2015 JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE PALMIRA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0425 EMBARGO DE LA SUCESION - Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 378-114842

Impreso el 24 de Marzo de 2021 a las 09:37:00 am

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

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

CONYUGAL RADIC 2015-000394-00

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

DE: URREA BERMUDEZ GLADIS CC# 31156369

DE: URREA BERMUDEZ MARCO ANIAN CC# 16251633

A: BARON LILIA DE JESUS CC# 31134336 X

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 27/4/2017 Radicación 2017-378-6-6544

DOC: OFICIO 3015 DEL: 29/12/2016 JUZGADO 003 PROMISCUO DE FAMILIA DE PALMIRA VALOR ACTO: $ 0

Se cancela la anotación No, 9

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - EMBARGO SUCESION INTESTADA Y LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL DERECHO DEL 50%, SOBRE ESTE Y OTRO PREDIO. RAD.76552011000320150039400

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

DE: URREA BERMUDEZ GLADIS CC# 31156369

DE: URREA BERMUDEZ MARCO ANIAN CC# 16251633

A: URREA HOYOS MARCO ANIAN CC# 2675434 X

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 27/4/2017 Radicación 2017-378-6-6545

DOC: SENTENCIA 414 DEL: 12/12/2016 JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE PALMIRA VALOR ACTO: $ 180.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0109 ADJUDICACION EN SUCESION - SOBRE ESTE Y OTRO PREDIO. RAD.2015-00394 (B.F#520-04-1000855058 DE 27-04-2017 PAL. $1.983.800)

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

DE: URREA HOYOS MARCO ANIAN CC# 2675434

A: BARON LILIA DE JESUS CC# 31134336 X .-DERECHO EQUIVALENTE AL 44%

A: URREA BERMUDEZ MARCO ANIAN CC# 16251633 X .-DERECHO EQUIVALENTE AL 11%

A: URREA BARON YAMILETH CC# 66777476 X .-DERECHO EQUIVALENTE AL 11%

A: URREA BERMUDEZ GLADIS CC# 31156369 X .-DERECHO EQUIVALENTE AL 11%

A: URREA BARON FERNANDO CC# 94314861 X .-DERECHO EQUIVALENTE AL 11%

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 11/1/2018 Radicación 2018-378-6-442

DOC: OFICIO 5084 DEL: 18/12/2017 JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALOR ACTO: $ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO - RAD. 76-520-40-03-003-2017-00410-00

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

DE: URREA BERMUDEZ GLADIS CC# 31156369

DE: URREA BERMUDEZ MARCO ANIAN CC# 16251633

A: BARON LILIA DE JESUS CC# 31134336 X

A: URREA BARON YAMILETH CC# 66777476 X

A: URREA BARON FERNANDO CC# 94314861 X

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 22/1/2019 Radicación 2019-378-6-871

DOC: ESCRITURA 45 DEL: 15/1/2019 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA VALOR ACTO: $ 2.000.000

Se cancela la anotación No, 8

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE HIPOTECA SE CANCELA LA EP # 2088 DEL 16-09-2015 BOLETA FISCAL # 147-01-1001102167 DEL 18-01-2019

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

DE: DELGADO BELALCAZAR CARMENZA CC# 31375196

A: BARON LILIA DE JESUS CC# 31134336 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 378-114842

Impreso el 24 de Marzo de 2021 a las 09:37:00 am

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2011-378-3-14897 Fecha: 13/10/2011

ENMENDADO EN DESCRIPCION DE PREDIO "16,9857 HAS MAS 3.457.33M2" VALE. ART.35 DCTO.1250/70

Anotación Nro: 4 No. corrección: 1 Radicación: 2011-378-3-922 Fecha: 3/10/2011

LO ENMENDADO EN COMENTARIO VALE. ART.35 DCTO 1250/70

==========

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 88156 impreso por: 88156

TURNO: 2021-378-1-29982 FECHA:24/3/2021

NIS: 5AJivw7Y0C/GW8FStLyQTLdRNieOSp7RTUFuPFUAWwuPcjrp9TcNAA==

Verificar en: http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/

EXPEDIDO EN: PALMIRA

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL JACKELINE BURGOS PALOMINO

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT 891.380.007-3

Pagá, sumá y Palmira va pa'lante

Secretaría de Hacienda
Subsecretaría de Ingresos y Tesorería

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
AÑO 2021

Fecha de documento: 17 de Marzo de 2021
Vencimiento: 31 de Marzo de 2021
Hora: 14:07:38

PREDIO	CÓDIGO ÚNICO .	AVALÚO	DOCUMENTO	CÓDIGO POSTAL
000200050164000	00020000000501640000000	74,071,000	1008126301	763533

C.C. O NIT PROPIETARIO	PROPIETARIO	DIRECCIÓN PREDIO
31134336	BARON LILIA DE JESUS	SAN MARTIN

DIRECCIÓN DE ENTREGA	TARIFAS: IPU	CVC	BOMBEROS	SEGURIDAD	TASA MORA	ACTIVIDAD	ESTRATO	BARRIO
SAN MARTIN	9.5x1000	1.5xMil	5%	5%	Diaria: 0,0661%	Agropecuario		AYACUCHO O LA B

CONTRIBUYENTE

VIGENCIA ACTUAL			
VIGENCIA	CONCEPTO	ACU. AL TRIMESTRE	TOTAL
2021	IPU - Avalúo $74,071,000	175.919,00	703.676,00
2021	SOBRETASA AMBIENTAL	27.777,00	111.108,00
2021	SOBRETASA BOMBERIL	8.796,00	35.184,00
2021	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUD	8.796,00	35.184,00
2021	DESCUENTO CAPITAL PREDIAL 10%	0,00	- 70.368,00
	Total Vigencia	**221.288,00**	**814.784,00**

VIGENCIAS ANTERIORES		
VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL
2018	IPU - Avalúo $67,785,000	643.956,00
2018	SOBRETASA AMBIENTAL	101.676,00
2018	SOBRETASA BOMBERIL	32.196,00
2018	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	32.196,00
2018	INTERES MORA SOBRETASA BOMBERIL	21.016,00
2018	INTERES POR MORA CAPITAL	420.338,00
2018	INTERES MORA CVC	66.369,00
2018	INTERES SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDAD	21.016,00
	Total Vigencia	**1.338.763,00**
2019	IPU - Avalúo $69,819,000	663.280,00
2019	SOBRETASA AMBIENTAL	104.728,00
2019	SOBRETASA BOMBERIL	26.532,00
2019	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	33.164,00
2019	INTERES POR MORA CAPITAL	252.379,00
2019	INTERES MORA SOBRETASA BOMBERIL	10.103,00
2019	INTERES MORA CVC	39.854,00
2019	INTERES SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDAD	12.620,00
	Total Vigencia	**1.142.660,00**
2020	IPU - Avalúo $71,914,000	683.184,00

VIGENCIA ACTUAL	VIGENCIA ANTERIOR	SOBRETASAS	INTERESES	TOTAL DESCUENTO	TOTAL BENEFICIO	TOTAL
703.676,00	1.990.420,00	688.160,00	937.813,00	- 70.368,00	0,00	4.249.701,00

PAGO MÍNIMO: **3.656.205,00**

PAGO TOTAL: **4.249.701,00**

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.

Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia girado a nombre del MUNICIPIO DE PALMIRA NIT 891.380.007-3 y escribir al respaldo del cheque Nombre o Razón social, No. de identificación, número telefónico y No. de documento.

Red de pagos autorizados: Banco de Occidente, Banco de Bogotá, Bancolombia, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco BBVA, Bancoomeva, Banco Popular, Banco Caja Social.

Revise la información contenida en este documento antes de efectuar el pago. Si se presenta alguna inconsistencia, diríjase a la sala de atención al contribuyente ubicada en el CAMP.

PAGO MÍNIMO **3.656.205,00**

(415)7709998006898(8020)1008126301(3900)0003656205(96)20210331

PAGO TOTAL **4.249.701,00**

(415)7709998006898(8020)1008126301(3900)0004249701(96)20210331

PREDIO:000200050164000 **USUARIO:** JTORO **REFERENCIA:** 1008126301 **IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

BANCO

Forma de pago: Cheque: ☐ Efectivo ☐
Cód. banco: ☐
Tarjeta débito: ☐ _____
Tarjeta crédito: ☐ _____

TIMBRE

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT 891.380.007-3

INFORME N° 3808 - S18 (26507) 458- FS18 (18849) Comité de Cafeteros 2018-11-15

AGROSAVIA
Corporación colombiana de investigación agropecuaria

ACREDITADO ONAC
ISO/IEC 17025:2005
13-LAB-031

REPORTE DE RESULTADOS LABORATORIO DE SERVICIOS UNA MUESTRA VINCULACIÓN DE CONOCIMEINTO Y TECNOLOGÍA

LABORATORIO DE QUÍMICA DE SUELOS, AGUAS Y PLANTAS

# DE SOLICITUD	CODIGO DE LABORATORIO
3808	S18-26507

1. Información del cliente

Nombre y Apellido:	LILIA DE JESUS BARON
Cédula o NIT	31134336
Dirección:	VILLLA LILIA
Dpto:	VALLE DEL CAUCA
Municipio:	PALMIRA
Tel. fijo/Celular:	2245903
Tipo de análisis:	Fertilidad Caracterización. Elemento Nitrogeno Total. **

2. Información de la muestra

Identificación:	765200052201		
Matriz	SUELO	Altura	NO INDICA
Vereda	LA BUITRERA	Cultivo	CAFÉ
Finca:	NUEVO A ESTABLECER	Estado:	NO INDICA
		Topografia del terreno	NO INDICA

Corporación Colombiana de Investigación Agropecuaria AGROSAVIA con acreditación ONAC vigente a la fecha, con código de acreditación 13-LAB-031, bajo la norma ISO/IEC 17025:2005"El laboratorio tiene acreditación ONAC bajo la norma NTC ISO/IEC 17025 en los ensayos de: pH (VC_R_004 versión 03 de 2017-01-28), fósforo disponible Bray II (VC_R_007 versión 02 de 2017-09-22), conductividad eléctrica en suelos (NTC 5596:2008), cationes cambiables en suelo calcio, magnesio, potasio y sodio disponibles (ID_R_072 versión 5 de 2017-09-28), micronutrientes en suelo por Olsen modificado Hierro, Manganeso, Cobre y Zinc (NTC 5526:2007)".

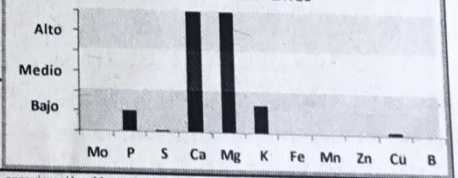
Fecha de recepción:	2018-10-08
Fecha(s) de análisis:	De: 2018-10-17 A: 2018-10-29
Fecha de reporte:	2018-11-15

Yeni Rodriguez Giraldo. (E6968)
Coordinador Técnico de Laboratorio

DETERMINACION ANALÍTICA	UNIDAD	MÉTODO	VALOR*	INTERPRETACIÓN*
pH	Unidades de pH	VC_R_004 versión 2	6,38	LIGERAMENTE ACIDO
Conductividad eléctrica	dS/m	NTC 5596:2008	0,19	NO SALINO
Materia orgánica (MO)	g/100 g	Walkey & Black	3,90	
Fósforo disponible (P) Bray II	mg/kg	NTC 5350:2005	<3,87	BAJO
Nitrógeno (N) total	%	EPA 351,2 modificado	0,32	
Acidez intercambiable (Al+H)	$cmol_{(+)}/kg$	KCl	ND	
Aluminio intercambiable (Al)	$cmol_{(+)}/kg$	KCl	ND	
Calcio intercambiable (Ca)	$cmol_{(+)}/kg$	NTC 5349:2008	29,11	ALTO
Magnesio Intercambiable (Mg)	$cmol_{(+)}/kg$	NTC 5349:2008	16,25	ALTO
Potasio intercambiable (K)	$cmol_{(+)}/kg$	NTC 5349:2008	0,14	BAJO
Sodio intercambiable (Na)	$cmol_{(+)}/kg$	NTC 5349:2008	0,27	NORMAL
Capacidad de intercambio cationico (CICE)	$cmol_{(+)}/kg$	Suma de cationes	45,78	ALTO

SATURACION DE BASES	Saturacion de Calcio	64%	Alto
	Saturacion de Magnesio	36%	Alto
	Saturacion de Potasio	0%	Bajo
	Saturacion de Sodio	1%	Normal
	Saturacion de Aluminio	ND	ND
RELACIONES IÓNICAS	Relacion Ca/Mg	1,8	
	Relacion (ca+Mg)/K	325,9	
	Relacion Mg/K	116,8	
	Relacion Ca/B		

NIVEL DE LOS ELEMENTOS*



OBSERVACIONES: * interpretacion basada en: ICA,1992. Fertilización en diversos cultivos. Quinta aproximación. Manual de asistencia N 25; ND: No Determinado; Se hace corrección por pW (factor de corrección por humedad) para los análisis de Materia orgánica (MO), Fósforo disponible (P) Bray II, Azufre disponible (S), Acidez intercambiable (Al+H), Aluminio intercambiable (Al), Calcio intercambiable (Ca), Magnesio Intercambiable, Potasio intercambiable (K), Sodio intercambiable (Na), Hierro disponible (Fe)Olsen, Manganeso disponible (Mn) Olsen, Zinc disponible (Zn) Olsen, Cobre disponible (Cu) Olsen y Boro disponible (B).

Los resultados son validos unicamente para la muestra en referencia

Este documento ha sido producido electrónicamente y es válido sin la firma.

Este documento no puede ser reproducido total ni parcialmente, sin la autorizacion formal de AGROSAVIA

Para peticiones, quejas, solicitudes de información comuniquese al correo electronico atencionalcliente@agrosavia.co o a la linea telefonica 018000121515

CORPORACIÓN COLOMBIANA DE INVESTIGACIÓN AGROPECUARIA, NIT: 800194600-3
CENTRO DE INVESTIGACIÓN TIBAITATA
KILOMETRO 14 VÍA MOSQUERA (CUNDINAMARCA)
TELÉFONOS: 4227300, extensión 1414
E-MAIL: ypaezc@agrosavia.co

Código: FE-Ex
Fecha: 19/04
Versión: 05

Kilos de
gramos

Federación Nacional de Cafeteros de Colombia
Centro Nacional de Investigaciones de Café
CENICAFE

Sistema de Interpretación de Análisis de Suelos para Café

Departamento: VALLE
Municipio: PALMIRA
SICA Finca: 00522
Nombre Finca: VILLA LILIA
Solicitante: YERINTHONG

Lote: NUEVO
Etapa/Edad del cultivo: Crecimiento - 0 mes(es)
Densidad de siembra: 6200 árboles/ha
Nivel de sombra: 0 %

Fecha de muestreo: 2018.10.08
Fecha de análisis: 2018.10.29
Fecha de reporte: 2018.12.12

Determinación	Método	Resultado	Rango adecuado	Interpretación
pH	Potenciométrico en agua 1:1	6,3	Entre 5,0 y 5,5	Muy bajo / Bajo / Medio / Alto / Muy alto
Materia orgánica	Walkley-Black - Colorimétrico	3,9 %	Mayor de 8,0	
Fósforo (P)	Bray II - Colorimétrico	3 mg/kg	Mayor de 30	
Calcio (Ca)	Acetato de amonio - Absorción atómica	29,1 cmol$_c$/kg	Mayor de 3,0	
Magnesio (Mg)	Acetato de amonio - Absorción atómica	16,2 cmol$_c$/kg	Mayor de 0,9	
Potasio (K)	Acetato de amonio - Absorción atómica	0,14 cmol$_c$/kg	Mayor de 0,40	
Aluminio (Al)	Yuan - Absorción atómica	0,0 cmol$_c$/kg	Menor de 1,0	
Azufre (S)	Fosfato de calcio - Turbidimétrico	No solicitado	Mayor de 12	
Textura	Al tacto	Franco-Arcilloso		

Nutrientes requeridos:

Etapa	Época	Nutrientes				
		N	P_2O_5	K_2O	MgO	S
Crecimiento	2 meses después de la siembra (g/planta)	7	4			
	6 meses después de la siembra (g/planta)	9				
	10 meses después de la siembra (g/planta)	12	5	10		
	14 meses después de la siembra (g/planta)	14				
	18 meses después de la siembra (g/planta)	16	6	10		
	Total etapa (g/planta)	58	15	20		
TOTAL	Cantidad total de nutriente requerido (kg/ha)	360	93	124		

Alternativas para la fertilización:

Etapa de Crecimiento:

2 meses después de la siembra	12 g/planta de Urea y 9 g/planta de DAP
6 meses después de la siembra	20 g/planta de Urea
10 meses después de la siembra	22 g/planta de Urea, 11 g/planta de DAP y 17 g/planta de Cloruro de potasio
14 meses después de la siembra	30 g/planta de Urea
18 meses después de la siembra	30 g/planta de Urea, 13 g/planta de DAP y 17 g/planta de Cloruro de potasio

Sugerencias para el manejo de enmiendas:

* 12 meses después de la siembra esparcir de manera homogénea 10 g/planta de Flor de azufre en la zona del plato del árbol
* Incorporar al suelo del hoyo pulpa de café descompuesta u otra fuente de materia orgánica y realizar prácticas de conservación de suelos.

Observaciones:

* Las fertilizaciones se deben realizar teniendo en cuenta las épocas de lluvia.
* Los resultados de los análisis de suelos presentados en este documento y su interpretación tendrán validez siempre y cuando se haya tomado y analizado de manera correcta la muestra de suelo. Puede encontrar mayor información en el Boletín Técnico Cenicafé No. 32 'Fertilidad del suelo y nutrición del café en Colombia'.
* Las recomendaciones para este análisis de suelos tienen vigencia entre octubre de 2018 y octubre de 2020

© Copyright FNC 2011 - Servicio web

INFORME N° 3808 - S18 (26507) 458- FS18 (18849)

AGROSAVIA Corporación colombiana de investigación agropecuaria	VINCULACIÓN DE CONOCIMIENTO Y TECNOLOGÍA	Código: VC_F_115
		Versión: 2
	Reporte de Resultados Laboratorios de Servicios una Muestra	Fecha de vigencia: (01-02-2016)

LABORATORIO DE SUELOS, AGUAS Y PLANTAS

# DE SOLICITUD	CODIGO DE LABORATORIO
458	FS18-18849

1. Información del cliente

Nombre y Apellido:	LILIA DE JESUS BARON
Cédula o NIT	31134336
Dirección:	VILLLA LILIA
Dpto:	VALLE
Municipio:	PALMIRA
Tel. fijo/Celular:	2245903
Tipo de análisis:	TEXTURA POR BOUYUCOS.

2. Información de la muestra

Identificación	765200052201
Matriz	SUELO
Vereda	LA BUITRERA
Finca:	NUEVO A ESTABLECER
Cultivo	CAFÉ
Topografía	NO INDICA
Fecha de recepción:	2018-10-08
Fecha(s) de análisis:	De: 2018-10-16 A 2018-10-23
Fecha de reporte:	2018-11-15

Yeni Rodriguez Giraldo. (E6968)

Coordinador Técnico de Laboratorio

DETERMINACIÓN ANALÍTICA	UNIDAD	MÉTODO	VALOR	INTERPRETACION
Textura por Bouyucos				
Arcilla (Ar)	%	Bouyoucos	37,68	
Limo (L)	%	Bouyoucos	30,09	
Arena (A)	%	Bouyoucos	32,24	
Clase textural			F-Ar	Franco-arcilloso

Los resultados son validos unicamente para la muestra en referencia
Este documento ha sido producido electrónicamente y es valido sin la firma.
Este documento no puede ser reproducido total ni parcialmente, sin la autorizacion formal de AGROSAVIA

CORPORACION COLOMBIANA DE INVESTIGACION AGROPECUARIA, NIT: 800194600-3
CENTRO DE INVESTIGACIÓN TIBAITATA
KILOMETRO 14 VÍA MOSQUERA, MOSQUERA (CUNDINAMARCA)
TELÉFONOS: 4227300 EXT.: 1414, 1369
E-MAIL: ypaezc@agrosavia.co

FIN DEL INFORME

PIN de Validación: b7060ae6

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) BETSABE COLLAZOS PINO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31149888, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-31149888.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) BETSABE COLLAZOS PINO 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.	21 Feb 2017	Régimen Académico

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.	17 Mar 2021	Régimen Académico

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.	17 Mar 2021	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.	17 Mar 2021	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance	Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	17 Mar 2021	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.	17 Mar 2021	Régimen Académico

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.	17 Mar 2021	Régimen Académico

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.	17 Mar 2021	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance	Fecha	Regimen
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.	17 Mar 2021	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance	Fecha	Regimen
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	17 Mar 2021	Régimen

		Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio **Alcance** • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	**Fecha** 17 Mar 2021	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles **Alcance** • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	**Fecha** 17 Mar 2021	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales **Alcance** • 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.	**Fecha** 17 Mar 2021	**Regimen** Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PALMIRA, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 54 NO. 29-19
Teléfono: 3206907216
Correo Electrónico: bcollazos@msn.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
Arquitecta - Universidad del Valle.

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) BETSABE COLLAZOS PINO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31149888.

El(la) señor(a) BETSABE COLLAZOS PINO 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

b7060ae6

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 cuatro (04) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal