

SECRETARÍA

OCTUBRE 23 DE 2020. En la fecha se recibe el presente escrito de avalúo presentado por la doctora Gloria Inés Mejía Henao, apoderada de la parte demandante. Se anexa al expediente y pasa a Despacho del señor Juez, dejándose constancia que tal solicitud se presentó fuera del término indicado en el artículo 444, numeral 1º del CGP.

20 días hábiles para que las partes presentaran el avalúo del bien embargado: enero 23-24-27-28-29-30 y 31; febrero 3-4-5-6-7-10-11-12-13-14-17-18 y 19 de 2020.

Luis Eduardo Barco Morales
Secretario

República de Colombia
Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura



**Juzgado Promiscuo Municipal con Función de Control
de Garantías y Conocimiento de El Cairo, Valle del Cauca**

j01pmelcairo@cendoj.ramajudicial.gov.co

Teléfono 2077147

El Cairo, Valle del Cauca, veintiséis (26) de octubre de dos mil veinte (2020)

Auto de sustanciación No. 338
Ejecutivo mixto de mínima cuantía
RAD. 76 246 40 89 001-2018 -00021- 00.

La apoderada judicial de la parte demandante, allegó memorial de avalúo del bien embargado y secuestrado de propiedad de la accionada **Adriana Álvarez Zuluaga**, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 375-5756. En consecuencia, el Despacho,

RESUELVE

De conformidad con lo establecido en el artículo 444, numeral 2º del CGP, se pone en conocimiento de los interesados el avalúo pericial del bien embargado, presentado por la parte demandante, por el término de tres (3) días para que presenten sus observaciones.

Notifíquese,

JESÚS ALFREDO AMADOR ARANGO

Juez



Encargo Solicitado Por: ADRIANA ALVAREZ ZULUAGA

Inmueble Objeto de Estudio: Finca Identificado (a) como (SANTA RITA)

Fecha del Estudio: 20 de octubre de 2020

VALOR COMERCIAL	\$	555.473.000,00
VALOR ASEGURABLE	\$	23.883.000,00

Informe Avalado por:

Tinsa Colombia Ltda.

NIT. 900042668-4
RNA. J-013 (Fedelonjas-SCdA)
SIC 05108900

Jahir Andres Narvaez Diaz
Perito Actuante
R.A.A AVAL 1080900049

INFORME DE AVALÚO

V.06

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ADRIANA ALVAREZ ZULUAGA		
NIT / C.C CLIENTE	C.C	24.605.107	
DIRECCIÓN	SANTA RITA		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Rural	ESTRATO	No Aplica
VEREDA	SANTA RITA		
MUNICIPIO	EL CAIRO	COD DANE	76246
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca		
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Transacción Comercial de Venta		
TIPO DE AVALÚO	Valor Comercial		
VALUADOR	Jahir Andres Narvaez Diaz		
IDENTIFICACIÓN	1.080.900.049		

ANTECEDENTES

OBJETO AVALÚO	Origenación
CONSECUTIVO	200874524
FECHA VISITA	2 de septiembre de 2020
FECHA INFORME	20 de octubre de 2020
ENTIDAD	Davivienda
COD. ENTIDAD	1

USO PREDOMINANTE	Agropecuario
OCUPANTE	Sin Ocupante
TIPO DE INMUEBLE	Finca

FOTO PRINCIPAL



Notas Generales:

La diferencia entre el área de terreno registrada en títulos (84,64 ha) frente a la registrada en IGAC (61,28 ha) es de 23,36 ha, lo cual representa un 27,6% de lo registrado en títulos. Para la presente valoración se liquida el área catastral.

GEOGRAFÍA: En su mayoría montañosa y con relieve correspondiente a la Cordillera Occidental. Clima: templado-frío. Economía: sobresalen los cultivos de café, plátano y aguacate, y la ganadería. El acceso al inmueble: carretera pavimentada en regular estado, sentido el Cairo - Ansermanuevo 15 km de recorrido se toma desvío hacia la derecha, carretera destapada 2 km de recorrido se toma desvío por camino de herradura 1.3 km aprox hasta la finca. Se realiza perfil de elevación mediante Google Earth, donde se determina una inclinación promedio de 33,5%. Acorde con mapa de Capacidad de Uso de las Tierras del IGAC, el predio cuenta con 2 clases agrologicas, siendo aproximadamente 29ha en clase VI y el excedente en clase VII. Se trata a nivel general de predios con Pendientes 50-75%, erosión moderada, en algunos suelos alta saturación de aluminio, profundidad efectiva superficial y muy superficial, afloramientos rocosos y fuertes vientos. Para la Clase VI se tiene un uso recomendado de Ganadería con pastoreo extensivo, agricultura, cultivos en multiestrata (café, caña, frutales), conservación del bosque natural; para la clase VII se recomienda Bosques protectores-productores, proyectos de sistemas agroforestales, asociación de cultivos (café, frutales), pastos y forestales.

OBSERVACIONES GENERALES DEL PREDIO

Ubicación:

El inmueble se encuentra ubicado en la zona rural del municipio El Cairo, corregimiento Alto Bonito en la vereda Santa Rita a 16 km del casco urbano (40 minutos aproximadamente) y a 340 km del municipio Ansermanuevo (1 hora y 15 minutos aproximadamente).

Uso Actual:

El inmuebles según el mapa de uso actual del P.B.O.T (Acuerdo 023 del 2000) se encuentra en zona de Pastizales, según certificación de uso de suelo se clasifica como Pastizales y Bosques. (certificación emitida el 10 de septiembre del 2020)

Áreas Según Documentos:

Según certificado de tradición FMI: 375-5756 impreso 28 de julio de 2020 y escritura pública No. 156 del 12 de julio de 2013 la finca tiene una extensión de 84 hectáreas y 6400 m2.

Áreas Según Información Catastral:

Según información consultada en la base de datos catastral del IGAC la finca con número predial nacional 7624600010000002006400000000 registra un área de 612.800 m2 y un área construida de 310 m2.

Características Físicas:

Construcciones: en el momento de la visita se encontró una casa abandonada la cual está en mal estado de conservación, consta de 7 alcobas, 2 cocinas y un baño. Paredes en bareque y madera, pisos en madera, cubierta en teja de barro. Establo en madera con cubierta en teja de metálica. Actualmente la casa no tiene servicio de energía, el servicio de agua es Artesanal tomado de la quebrada Santa Rita. La finca se encuentra en una zona empinada, la mayor parte cubierta de matorrales y rastrojo por falta de mantenimiento, se observó algunos potreros ocupados por algunas vacas y caballos.

Normatividad:

Según la cartografía, certificación de uso de suelo y el acuerdo 23 del 2000 tiene un uso actual de Pastizales y bosques, Áreas de protección y conservación: áreas de conservación activa por pastizales en pendientes fuertes. Acorde con plano N4 AREAS DE PRESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN se estima un área de 18ha en conservación estricta. Adicionalmente, dado que el predio limita con quebrada Santa Rita en uno de sus linderos, se estima un área de ronda de alrededor de 1,93 ha.

Orden Público:

En el sector existe la presencia militar permanente que garantiza la seguridad del municipio y alrededores.

ASPECTOS JURÍDICOS

PROPIETARIO	ADRIANA ALVAREZ ZULUAGA			M. INMOB.	FINCA	N°	370-5756
NUM. ESCRITURA	156	NUM. NOTARIA	Unica	FECHA	12/06/2013		
CIUDAD ESCRITURA	Ansermanuevo						
DEPARTAMENTO ESCRITURA	Valle del Cauca						
CÉDULA CATASTRAL	00-01-0002-0064-000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene						
SERVIDUMBRES	No Aplica						
CLASIFICACIÓN							
M. INMOB.		N°		M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°		M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°		M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°		M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°		M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°		M. INMOB.		N°	

CARTOGRAFÍA NORMATIVIDAD

Artículo 12. SUELO DE PROTECCIÓN

Declárense como suelos de protección del municipio de El Cairo todas las zonas y áreas de terrenos incluidos en el suelo urbano, el suelo suburbano y el suelo rural, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o que por formar parte de las áreas con probabilidad de ocurrencia de fenómenos naturales peligrosos para la localización de asentamientos humanos o de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. Estos suelos se clasifican en las siguientes categorías tal como se delimita en el Mapa No. 4 a escala 1:25000:

1. Suelos de protección natural

En el municipio de El Cairo los suelos de protección natural representan un área importante en el territorio municipal, ya que por un lado es parte fundamental del ecosistema estratégico de la Serranía de los Paraguas, contiene la hoya hidrográfica donde se origina el río Garrapatos cuyo cañón determina la serranía y además las altas pendientes de buena parte del territorio determinan la vocación forestal y el origen de áreas erosionadas y zonas de amenaza.

c) **AREAS CUBIERTAS CON BOSQUES NATURALES.** Se incluyen en esta categoría la totalidad de los bosques naturales y los árboles representativos existentes a la fecha de realización del presente estudio (8375 Ha de bosque natural) a los cuales se les dará un uso de preservación estricta.

Al igual que en el caso anterior, el municipio deberá realizar en el corto, mediano y largo plazo y con la participación de las entidades públicas y privadas y las ONG's ambientalistas, acciones tendientes a la conservación de los bosques naturales, a la implementación de tecnologías apropiadas para el manejo de este recurso natural, al desarrollo de programas de reforestación y establecimiento de viveros comunitarios, al mantenimiento y promoción del programa de incentivos para el mantenimiento de la cobertura boscosa protectora por parte de los dueños de los predios y al desarrollo de programas de educación ambiental que garanticen la sostenibilidad y el éxito de las acciones emprendidas.

LEYENDA

- Conservación activa por miscelanea en pendientes fuertes.
- Preservación Estricta
- Conservación activa por pastizales en pendientes fuertes.

Preservación Estricta
Área aproximada

LEYENDA
PRESERVACIÓN ESTRICTA - 18 ha

NORMAS DE USO DE SUELO

Predio sometido a P.H.	No	
Decreto / Acuerdo	Si	Acuerdo 023 del 2000
Uso principal	S.A.	Pastizales y bosques
Ext. UAF	N.A.	
Altura permitida	N.A.	No especifica
Aislamiento posterior	N.A.	No especifica
Aislamiento lateral	N.A.	no especifica
PMA / POMCA	N.A.	no especifica
Índice de ocupación	N.A.	no especifica
Índice de construcción	N.A.	no especifica
Amenaza según norma	Si	Remoción en Masa Media

USOS DEL SUELO

Permitido	Pastizales y Bosques
Complementario	no especifica
Condicionado	no especifica
Restringido	no especifica
Prohibidos	no especifica

DOCUMENTOS ADICIONALES

Licencia de extracción minera	No aplica
Licencia ambiental	No aplica
Concepto de uso del suelo	Si
Certificación gestión del riesgo	No

OBSERVACIONES NORMATIVIDAD

Link Consulta Norma https://elcairovalledelcauca.micolombiadigital.gov.co/sites/elcairovalledelcauca/content/files/000186/9260_eot-el-cairo--acuerdo--no-023--de-2001.pdf

CONSTRUCCIONES

Tipos de construcción	Descripción	Áreas		Edad Aprox. (Años)	Edificación		
		Extensión	Unidad		Estructura	Material	Estado
Tipo 1:	Casa	212,00	m ²	50 años	Otro	Madera	Deficiente
Tipo 2:	Establo (corral)	85,00	m ²	20 años	Otro	Madera	Regular
Tipo 3:							
Tipo 4:							
Tipo 5:							
Tipo 6:							
Tipo 7:							
Tipo 8:							
Tipo 9:							
Tipo 10:							

*No Convencional: Adobe, Guadua o bahareque

RESUMEN DE ÁREAS CONSTRUIDAS

Área medida en la inspección	297,00 m ²
Área registrada en títulos	
Área susceptible de legalización	
Área Catastral	310,00 m ²
Área licencia de construcción	
Área valorada	297,00 m²

OBSERVACIONES

La casa tiene pisos en madera, muros en bareque, cubierta en teja de barro, baño enchapado en zonas húmedas, cocina pisos en cemento afinado y muros en cerámica. La vivienda está abandonada en mal estado de conservación.

INFRAESTRUCTURA

Vías internas	No
Aljibe	No
Jarillones	No
Tanques de reserva	No
Invernadero	No

Descripción
no se evidencio aljibe

IMAGEN CONSULTA BASE CATASTRAL

Si

The image shows a software interface for consulting the Catastral Base. On the left, a window titled 'Consulta Catastral' displays search results for a specific plot. The results include: Departamento: 76 - VALLE DEL CAUCA; Municipio: 246 - EL CAIRO; Código Predial Nacional: 76246000100000002006400000000; Código Predial: 76246000100020064000; Destino económico: D - AGROPECUARIO; Dirección: SANTA RITA; Área de terreno: 612800 m2; Área construida: 310 m2. Below this, 'Construcción 1' is listed with 'Número de habitaciones: 13'. On the right, a map shows the plot's location in Santa Rita, Cauca, with various plot numbers (0064, 0062, 0063, 0066, 0065, 0067, 0093, 021, 0208, 0215, 0264) and the Quebrera river nearby.

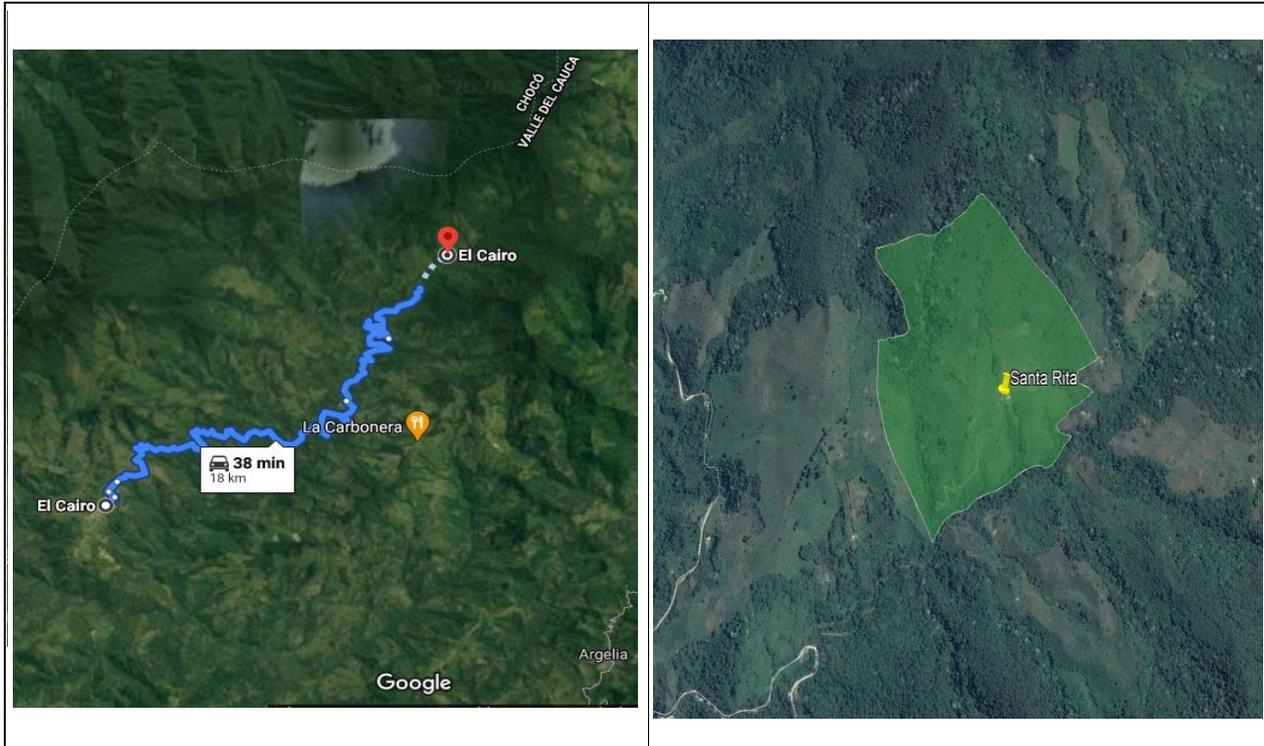
OBSERVACIONES

La diferencia entre el área de terreno registrada en títulos (84,64ha) frente a la registrada en IGAC (61,28ha) es de 23,36ha, lo cual representa un 27,6% de lo registrado en títulos. Para la presente valoración se liquida el área catastral.

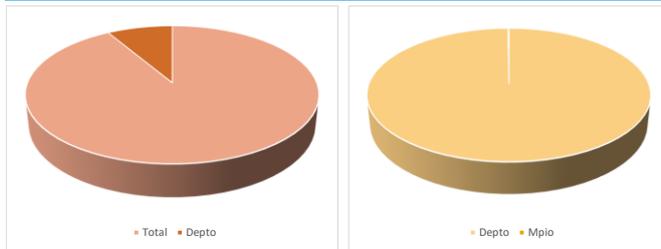
COORDENADAS Latitud Longitud

V.06

PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA (GENERAL / LOCAL)



MUNICIPIO Y SECTOR



Población Departamental 4.475.886

Población Municipal 6.845

Fuente: CNPV-2018 "DANE"

Uso predominante de la zona	Pastizales y Bosque
Demanda/interés	Baja
Vía de acceso pavimentada	No
Calificación ubicación del predio	Deficiente

Sitios de Interés

El inmueble se encuentra ubicado en la zona rural del municipio El Cairo, corregimiento Alto Bonito en la vereda Santa Rita a 16 km del casco urbano

	Sector	Contador
Acueducto	Tiene	No Tiene
Alcantarillado	No Tiene	No Tiene

	Sector	Contador
Energía Eléctrica	Tiene	No Tiene
Gas Natural	No Tiene	No Tiene

Clima y Orografía

Temperatura promedio	12	°C
Altura (msnm)	1850	m
Piso térmico	Templado	
Precipitación pluvial promedio	600-800	mm/mes
Pendiente predominante	Escarpa 25-50%	

Condiciones Agrológicas

Textura del suelo	Arcilloso	
Pedregosidad	0	
Profundidad	Muy profundo >150 cm	
Erosión	Moderada	
Clase Agrológica	VI	
Fuentes Hídricas	Quebrada	Santa Rita

Fuente: Páginas Web e Inspección Técnica

METODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se evalúa (Terreno + Construcciones)

Vereda	Fuente	Comp. ración	Valor Constr \$/m2	Área Lote Ha	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor \$/Ha ajustado (Lote sin const y sin mejoras)	Valor Comercial \$	
						Ubic.	Top.	Agua	Vías	F.Ne	Sup.				
Versalles	3183963580	Similar	\$ 350.000	90,00	150	S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 8.416.667	\$ 900.000.000	
Alban	3108264713, CARLOS	Similar		35,00	-	S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 9.000.000	\$ 350.000.000	
El Cairo	3104159120	Similar	\$ 500.000	317,00	200	S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 9.541.956	\$ 3.472.000.000	
Baraya Montenegro	3116063522	Similar		87,04	-	S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 9.140.625	\$ 884.000.000	
				Edad Sujeto	Área del sujeto:	84,64	293							PROMEDIO	\$ 9.024.812

Leyenda:

P: Peor
NP: Notoriamente Peor
MP: Mucho Peor
Ubi, Ubicación
Top. Topografía

S: Similar
SP: Sensiblemente Peor
SM: Sensiblemente Mejor
F.Ne: Factor de Negociaci
Sup. Superficie

M: Mejor
MM: Mucho Mejor
NM: Notoriamente Mejor
F.Ho.Re.: Factor de Homologación Resultante

Promedio \$/Ha HOM.	\$ 9.249.510
Promedio \$/Ha	\$ 10.277.233
Media Aritmética	\$ 9.024.812
Desviación Estándar	\$ 465.942
Límite Inferior (\$/Ha)	8.416.667
Límite Superior (\$/Ha)	9.541.956
Coef. De Variación	5,16%

Descripción Referencias / Links de Consulta	
Referencia No. 1	Finca de pasto en monte azul, municipio de Versalles. Finca de pasto, para ganado. Cuenta con dos unidades para vivienda. Cuenta con acueducto y energía. https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/otro-tipo/venta-finca-en-versalles-valle%28%29_-wasi1656533/8437354?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referer
Referencia No. 2	3Finca ubicada en Alban, corresponde a una finca con destinación ganadera sin construcciones. 108264713 Carlos Restrepo
Referencia No. 3	Finca de gran extensión. Cuenta con 317ha ubicada en El Cairo, a 56km de Cartago. Cuenta con área tractorable de alrededor de 60ha. https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/cairo-det-4618452.aspx
Referencia No. 4	Finca de 136cuadras, ubicada en la vereda Baraya Montenegro, altura 1350 msnm, clima templado. https://www.olx.com.co/tem/finca-de-136-cuadras-en-baraya-montenegro-quindio-obando-valle-iiid-1105095504
Referencia No. 5	
Referencia No. 6	
Referencia No. 7	

Precio Unit. [\$ /Ha]	Precio Unit. [\$ /Ha] Hom.
10.000.000	9.000.000
10.000.000	9.000.000
10.952.681	9.857.413
10.156.250	9.140.625
PROMEDIO	
\$ 10.277.233	\$ 9.249.510

ANALISIS ESTUDIO DE MERCADO

Las ofertas cuentan a nivel general con características similares a las del predio valorado, cuentan con pastos para ganadería y la oferta 1 y 3 presentan construcciones para habitación. A dichas ofertas se les descuenta el valor de las construcciones para encontrar el valor neto del terreno. Se opta por el valor promedio para la liquidación del terreno. NOTA: Para la liquidación de la zona de conservación estricta y la zona de ronda de la quebrada Santa Rita se toma el límite inferior del mercado y se descuenta adicional la desviación estándar.

METODO DE COSTO DE REPOSICION

Construcción	Vida Útil (Años)	Edad Aprox. (Años)	Clase	Valor Reposición a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Depreciado
Casa	70	50	2.5	\$ 250.000	\$ 160.744	\$ 89.256
Establo	50	20	2.5	\$ 90.000	\$ 30.412	\$ 59.588

METODOLOGIAS DE VALUACION

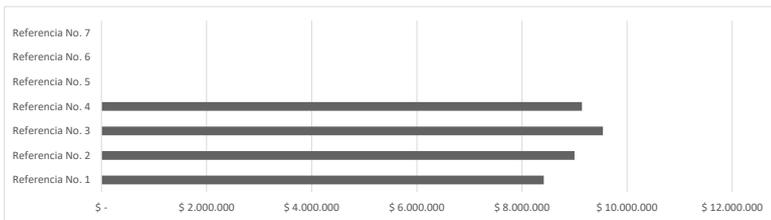
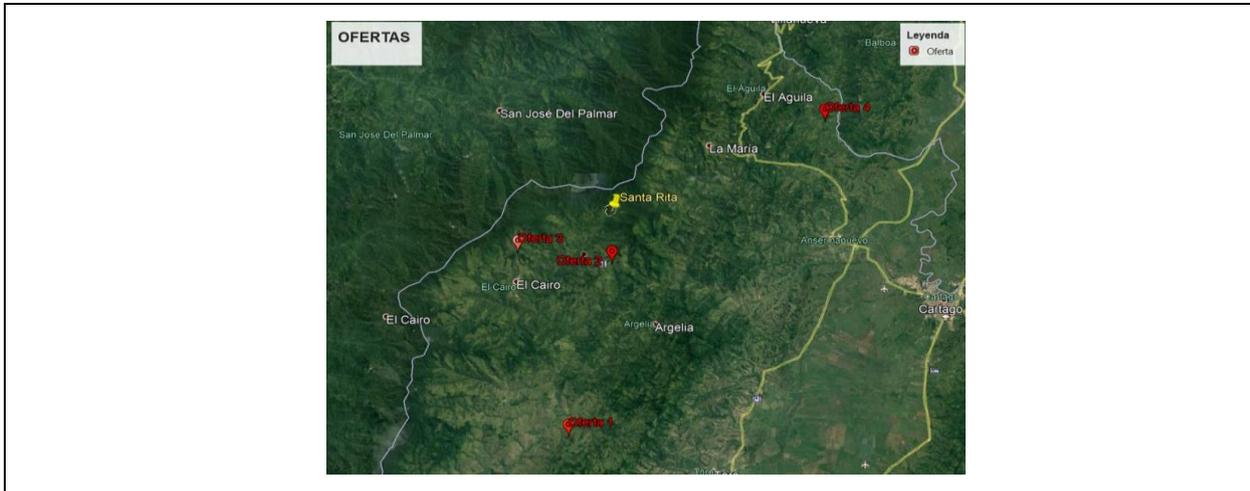
Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

Enfoque o método de capitalización de rentas. Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

Enfoque o método del costo. Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

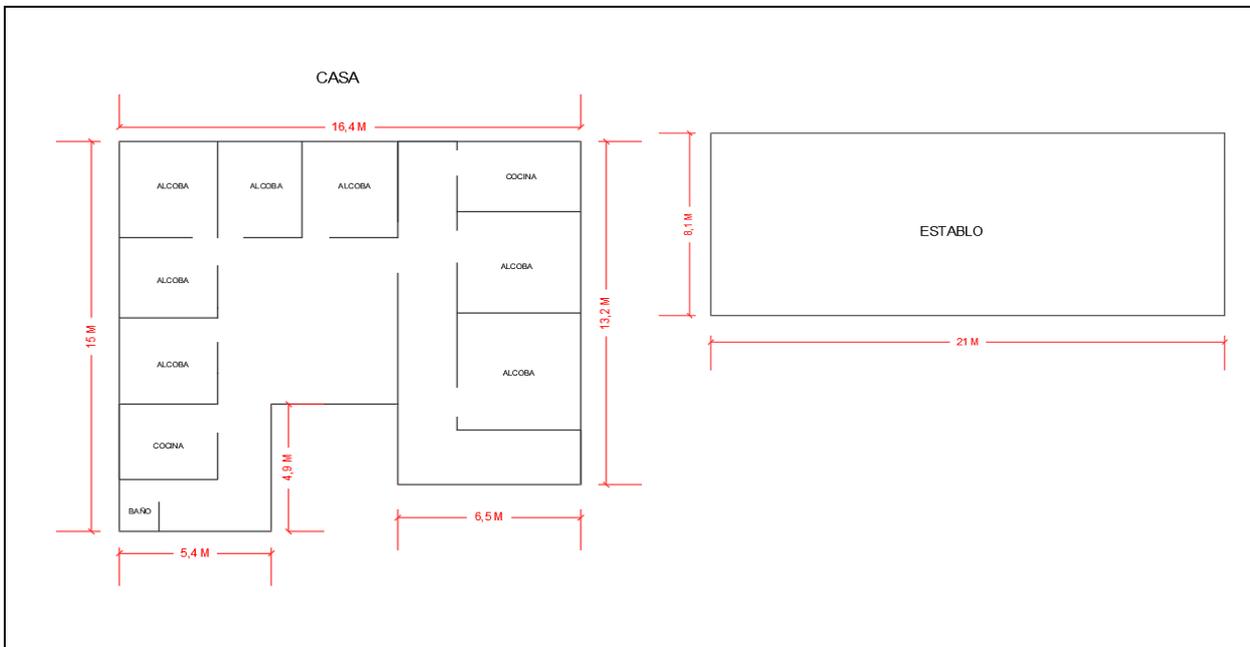
PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LAS OFERTAS

V.06

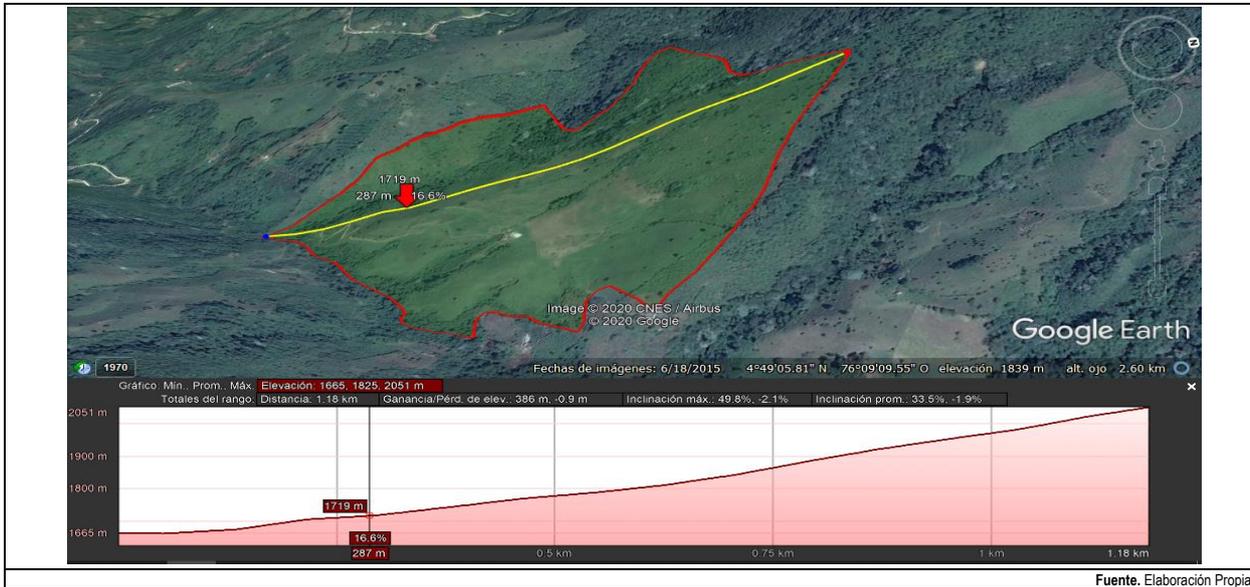


Estudio de Mercado		
Referencia No. 1	\$	8.416.667
Referencia No. 2	\$	9.000.000
Referencia No. 3	\$	9.541.956
Referencia No. 4	\$	9.140.625
Referencia No. 5		
Referencia No. 6		
Referencia No. 7		

CROQUIS

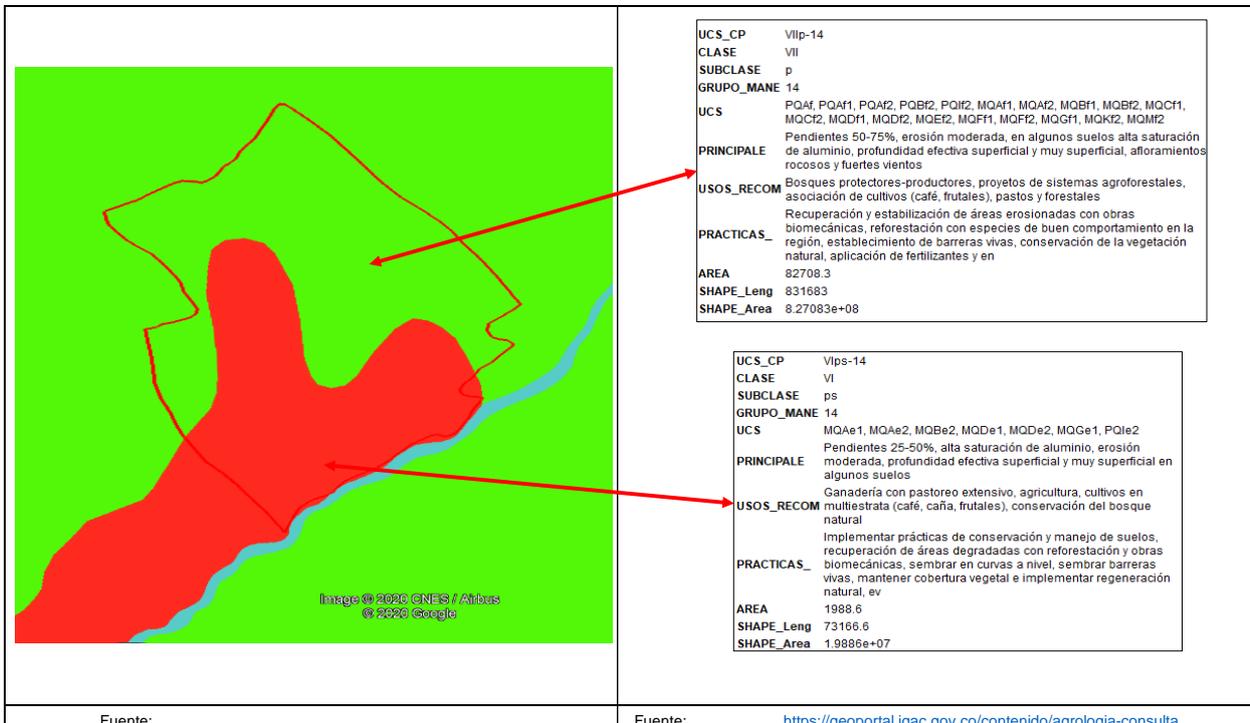


PERFIL DE ELEVACIÓN



Fuente: Elaboración Propia

PLANO DE AGROLOGÍA / PLANO DE VOCACIÓN



Fuente:

Fuente: <https://geoportal.iqac.gov.co/contenido/agrologia-consulta>

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

V.06

Los siguientes términos se usan en la memoria, con los significados que a continuación se especifican:

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

Valor: Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

Depreciación: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

Los avalúos elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Será responsabilidad del evaluador verificar la localización del inmueble mediante las herramientas de información geográfica disponible. En los casos que no sea viable realizar la respectiva verificación se consignará la anotación en el presente informe con el fin de que el solicitante pueda tomar las decisiones respectivas.

METODOLOGIA

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exime su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

El presente concepto se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valoración vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

CUADRO DE VALORACIÓN

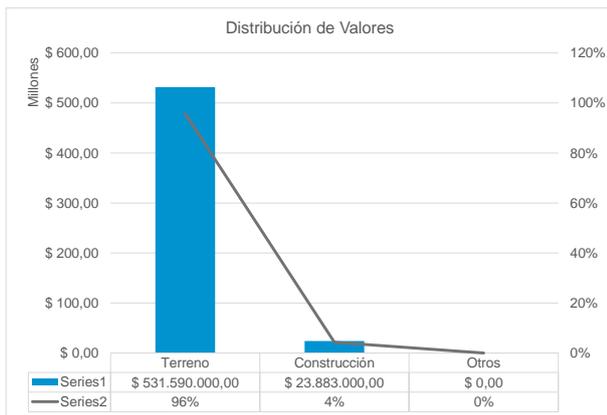
Terreno	Descripción	Unidad	Área	\$ / Un	Valor \$
Lote sin ronda	Lote sin ronda	m²	413.500,00	\$ 900	\$ 372.150.000
Ronda	Lote con Ronda	m²	19.300,00	\$ 800	\$ 15.440.000
Preservación Estricta	Terreno con limitante de uso normativo	m²	180.000,00	\$ 800	\$ 144.000.000
Subtotal Terreno			612.800,00		\$ 531.590.000,00

Edificaciones	Unidad	Área	\$ / Un	Valor \$
Casa	m²	212,00	\$ 89.000	\$ 18.868.000
Establo	m²	85,00	\$ 59.000	\$ 5.015.000
Subtotal Edificaciones		297,00		\$ 23.883.000,00

Cultivos y Otros	Información adicional	Unidad	Área	\$ / Un	Valor \$
Subtotal					\$ 0,00

Fecha:	20/10/2020	TOTAL COMERCIAL	\$ 555.473.000,00
--------	------------	-----------------	-------------------

Comercialización	Moderada comercialización
Tiempo Esperado de Comercialización	1-2 Años



CALIFICACIÓN DE GARANTÍA	
FAVORABLE	SI
El inmueble cumple con las exigencias requeridas por la entidad.	

NOMBRES	
Jahir Andres Narvaez Diaz	TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda.
R.A.A AVAL 1080900049	tinsa NIT: 900.042.668-4
Perito Actuante	RNA J-013 (Fedelolja - SCDa)
	S.I.C. 05108900

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



FACHADA



BAÑO SOCIAL



COCINA



ALCOBA



ALCOBA



ALCOBA

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



HALL



ALOA



ALCOBA



VISTA POSTERIOR



VISTA



ESTABLO

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS

V.06



CAMINO ACCESO



ACCESO A LA CASA



POTREROS



LOTE



LOTE



LOTE

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS

V.06



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE

La validez de este documento puede verificarse en la página www.tribunadecartago.gov.co/verificador/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 200728407532241843 Nro Matricula: 375-5756

Página 1

Impreso el 28 de Julio de 2020 a las 10:55:02 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: 375 - CARTAGO DEPTO VALLE MUNICIPIO EL CAIRO VEREDA: EL CAIRO
FECHA APERTURA: 02-03-1978 RADICACION: 78-03-1978 CON ESCRITURA: DE 02-03-1978
CODIGO CATASTRAL: 76246000100020084000 COD CATASTRAL ANT: 76246000100020084000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
FINCA, DE UNA EXTENSION DE 84 HECTAREAS 6.400 METROS CUADRADOS. LINDEROS: PARTIENDO DE LA QUEBRADA SANTA RITA QUEBRADA ARRIBA A LINDAR CON PREDIO DE ANTONIO BARCO, DE AHI SE SIGUE HACIA LA CUCHILLA EN LINEA RECTA, LINDANDO CON EL SEÑOR BERNARDO JARAMILLO Y MEJORIAS DE MANERTO GONZALEZ, SIGUE LINDANDO CON EL MISMO HASTA LA QUEBRADA LA SOLEDAD, DE AHI QUEBRADA ABAJO, LINDANDO CON ANIBAL LOZANO Y GILBERTO ARAS, DE AHI SUBE HACIA LA CUCHILLA LINDANDO CON JOSE ALFONSO LOPEZ DE ESTE LINDERO SIGUEOTRA CUCHILLA HACIA ABAJO HASTA CAER A LA QUEBRADA SANTA RITA, LINDERO CON ARISTOBULO CORTES PUNTO DE PARTIDA.

COMPLEMENTACION:
TOMO 4 DE EL CAIRO FOLIO 173 GILDARDO ZAPATA TASCÓN ADQUIRIÓ ASI: A) UNA MITAD POR COMPRA A GASPAR ARISTIZABAL POR ESC. 46 DEL 20 DE MARZO DEL 85; NOTARIA DE ARGELIA, REGISTRADA EL 27 DE LOS MISMOS AL LIBRO 1 PAR TOMO 1 FOLIO 415 PARTIDA 384 VALOR \$20.000.00. GILDARDO ZAPATA TASCÓN Y GASPAR ARISTIZABAL COMPRARON A ANA JULIA PEREZ DE ZAPATA POR ESC. 88 DEL 1 DE NOV. DEL 83 NOTARIA DE ARGELIA, REGISTRADA EL 15 DE NOV. DEL MISMO AÑO AL LIBRO 1 PAR TOMO 2 FOLIO 991 PARTIDA 1251 VALOR \$30.000.00. SE ADQUIRIÓ POR COMPRA A CARMEN ROSA MERCADO POR ESC. 1253 DEL 26 DE JULIO DEL 50 NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EN ROLDANILLO, OTRA PARTE LA HUBO GILDARDO ZAPATA TASCÓN POR COMPRA A LUIS EDUARDO BUSTAMANTE POR ESC. 223 DEL 11 DE FEB. DEL 70 NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 18 DE LOS MISMOS AL LIBRO 1 PAR TOMO 1 FOLIO 249 PARTIDA 274 VALOR \$10.000.00. LUIS EDUARDO BUSTAMANTE ROSAS COMPRO A LAURA ROSA QUINTERO VDA. DE ARIAS POR ESC. 1306 DEL 5 DE DIC. DEL 87 NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 28 DE LOS MISMOS AL LIBRO 1 IMPAR TOMO 2 FOLIO 022 PARTIDA 1380 VALOR \$7.000.00. LAURA ROSA QUINTERO ADQUIRIÓ EN PERMUTA CON CENOBIA GALLEGO DE HERNANDEZ POR ESC. 897 DEL 29 DE MAYO DEL 62 NOTARIA 2 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 10 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO AL LIBRO 1 IMPAR TOMO 2 FOLIO 156 PARTIDA 899 VALOR \$5.000.00.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) SIN DIRECCION SANTA RITA

10/06/2013:32:30 AM SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

República de Colombia

5

10/06/2013:32:30 AM SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

CALIFICACIÓN

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA NÚMERO 13 DEL 21 DE MARZO DEL AÑO 1996.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 0156

DE FECHA: DOCE (12) DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL TRECE (2013).

DE LA NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO DE ANSERMANUEVO VALLE.

CLASE DE ACTO O CONTRATO: HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LÍMITE DE CUANTIA.

VALOR DE HIPOTECA: \$ 35'000.000.00

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: 375-5756 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGO (VALLE).

FICHA CATASTRAL NÚMERO: 00-01-0002-0064-000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO E IDENTIFICACIÓN

DEUDORA HIPOTECANTE: ADRIANA ALVAREZ ZULUAGA, CON C.C. NÚMERO 24'605. 107 DE CIRCASIA (QUINDIO).

ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO DE DAVIVIENDA S.A., CON NIT. N° 860034313-7

INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO

UN PREDIO RURAL: UNA FINCA DENOMINADO "SANTA RITA" UBICADA EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE EL CAIRO, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA.

	MUNICIPIO DE EL CAIRO VALLE DEL CAUCA NIT. 800.100.515-2	PÁGINA [0]
	Certificación de uso de suelos	VERSIÓN: 2

EL SECRETARIO DE PLANEACION, INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO del Municipio de El Cairo Valle, a petición de parte interesada

CERTIFICA:

Que el predio rural, denominado "SANTA RITA" Ubicado en el Municipio de EL CAIRO VALLE, en la vereda Santa Rita identificado con ficha catastral No. 76246000100020084000 presenta un uso de suelo definido en los del perímetro rural, sus usos de suelo están definidos por el ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (Acuerdo 023 de 2000), PASTIZALES Y BOSQUES.

Se firma la presente certificación en La Secretaría De Planeación, Infraestructura y Desarrollo del Municipio de El Cairo Valle, a los diez (10) días del mes de octubre de dos mil veinte (2020).

CAMILLO LORD CASTILLON
Secretario de Planeación, Infraestructura y Desarrollo Municipal

