

Manizales, mayo 25 de 2022

SEÑORES:

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

CIUDAD

E.S.D.

REFERENCIA: PROYECTO DE CALIFICACIÓN Y GRADUACIÓN DE CRÉDITOS Y PROYECTO DETERMINACION DERECHOS DE VOTO E INVENTARIO VALORADO.

PROCESO: LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL DEL DEUDOR PERSONA NATURAL NO COMERCIANTE JOHN JAIRO RENDON TOBON C.C 25.232.618

RADICACIÓN: 2020-00249

JUAN CARLOS SOTO VASCO, identificado con C.C N° 1.053.814.449. designado liquidador dentro del proceso de la referencia, por medio del presente me dirijo a su Despacho con el propósito de allegar nuevamente el proyecto de calificación y graduación de créditos, proyecto de determinación de derechos de voto, junto con la TOTALIDAD del inventario valorado de los bienes del deudor el señor **JOHN JAIRO RENDON TOBON** para su posterior traslado; los avalúos de los predios se encuentran en los siguientes folios del presente escrito:

NOMBRE DEL BIEN	FOLIO
FINCA LA MIRANDA	06
FINCA LA ARGELIA	36
FINCA LAS PARTIDAS	63
FINCA VILLA JUDITH	91
LOTE TERRENO LA MIRANDA II	115
LOTE TERRENO LAS PLAYAS	138

ANEXOS

- Proyecto de calificación y graduación de créditos y proyecto determinación de derechos de voto.
- Inventario valorado de los bienes del deudor. (avaluado)

Atentamente,



JUAN CARLOS SOTO VASCO

C.C 1.053.814.449 de Manizales

Liquidador

Calle 21 # 21-45 Edificio Millán y Asociados Piso 15

Cel: 3113838567 Tel: (6) 8841761

Juan_soto_91@hotmail.com

JHON JAIRO RENDON TOBON C.C 10.238.160
INVENTARIO VALORADO AVALUADO
JULIO 14 DE 2020

DESCRIPCION	TIPO DE BIEN	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	CUIDAD	ESTADO	VALOR (AVALUADO)
FINCA LA MIRANDA	INMUEBLE	100-41927	VEREDA EL HIGUERON	PALESTINA -CALDAS	BUENO	\$ 303.900.000
FINCA LA ARGELIA	INMUEBLE	100-93048	VEREDA EL HIGUERON	PALESTINA -CALDAS	BUENO	\$ 39.000.000
FINCA LAS PARTIDAS	INMUEBLE	100-164883	VEREDA EL HIGUERON	PALESTINA -CALDAS	BUENO	\$ 222.250.000
FINCA VILLA JUDITH	INMUEBLE	100-163723	VEREDA LAS PARTIDAS	PALESTINA -CALDAS	BUENO	\$ 16.500.000
LOTE TERRENO LA MIRANDA II	INMUEBLE	100-85491	VEREDA EL HIGUERON	PALESTINA -CALDAS	BUENO	\$ 53.450.000
LOTE TERRENO LAS PLAYAS	INMUEBLE	100-168803	VEREDA EL HIGUERON	PALESTINA -CALDAS	BUENO	\$ 31.250.000
TOTAL						\$ 666.350.000



JUAN CARLOS SOTO VASCO

C.C 1.053.814.449 de Manizales

Liquidador

Calle 21 # 21-45 Edificio Millán y Asociados Piso 15

Cel: 3113838567 Tel: (6) 8841761

Juan_soto_91@hotmail.com

PROYECTO DE CALIFICACION Y GRADUACION DE CREDITOS					
JOHN JAIRO RENDON TOBON C.C 10.238.160					
14 DE JULIO DE 2020					
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL ACREEDOR	C.C./NIT	CONCEPTO	FOLIO	TIPO DE DOCUMENTO	CAPITAL
CREDITOS DE PRIMERA CLASE					
PRIMERA CLASE CONTINGENTE					
HELENA MARIA ARCILA LOPEZ	30.295.854	ALIMENTOS	N/A	CREDITO PRESENTADO AL LIQUIDADOR	\$ 309.791.732
TOTAL HELENA MARIA ARCILA LOPEZ					\$ 309.791.732
PRIMERA CLASE LABORAL					
ALVENY GALLEGO LOPEZ	75.144.261	LABORAL	227		\$ 3.800.000
TOTAL ALVENY GALLEGO LOPEZ					\$ 3.800.000
PRIMERA CLASE FISCAL					
MUNICIPIO DE PALESTINA	890801141	IMPUESTO PREDIAL FINCA LA MIRANDA	655	Facturas	\$ 7.323.368
MUNICIPIO DE PALESTINA	890801141	IMPUESTO PREDIAL LAS PARTIDAS	656	Facturas	\$ 2.282.688
MUNICIPIO DE PALESTINA	890801141	IMPUESTO PREDIAL LAS PARTIDAS	657	Facturas	\$ 919.999
MUNICIPIO DE PALESTINA	890801141	IMPUESTO PREDIAL LAS PARTIDAS	658	Facturas	\$ 207.546
MUNICIPIO DE PALESTINA	890801141	IMPUESTO PREDIAL LOTE	659	Facturas	\$ 31.062
MUNICIPIO DE PALESTINA	890801141	IMPUESTO PREDIAL	660	Facturas	\$ 23.193
TOTAL MUNICIPIO DE PALESTINA					\$ 10.787.856
TOTAL CREDITOS DE PRIMERA CLASE					\$ 324.379.588
CREDITOS DE TERCERA CLASE					
BANCO DAVIVIENDA	860.034.313	CREDIEXPRESS FIJO	227	PAGARE N°6308084500120118	\$ 129.242.000
BANCO DAVIVIENDA	860.034.313	CREDIEXPRESS FIJO	227	PAGARE N°6308084500120126	\$ 50.760.100
TOTAL BANCO DAVIVIENDA					\$ 180.002.100
BANCO AGRARIO	800037800	CARTERA	227	725018400048336	\$ 56.785.500
BANCO AGRARIO	800037800	CARTERA	227	725018400048356	\$ 40.113.057
BANCO AGRARIO	800037800	TARJETA DE CREDITO	227	334471714	\$ 8.979.960
TOTAL BANCO AGRARIO					\$ 105.878.517
RODRIGO OLARTE GOMEZ	10.282.563	LIBRE INVERSION	N/A	CREDITO PRESENTADO AL LIQUIDADOR	\$ 50.000.000
TOTAL RODRIGO OLARTE GOMEZ					\$ 50.000.000
TOTAL TERCERA CLASE					\$ 335.880.617
CREDITOS DE QUINTA CLASE					
BANCOLOMBIA	890903938	CREDITO CONSUMO	847	8600083077	\$ 120.210.000
BANCOLOMBIA	890903938	CREDITO CONSUMO	847	8600083078	\$ 3.167.400
BANCOLOMBIA	890903938	CREDITO CONSUMO	847	8600083080	\$ 24.832.600
TOTAL BANCOLOMBIA					\$ 148.210.000
COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE MANIZALES	890801094	ANTICIPO FERTICOOP	837	CERTIFICADO	\$ 3.998.976
COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE MANIZALES	890801094	ANTICIPO FUTURITOS	837	CERTIFICADO	\$ 5.000.000
TOTAL COOPERATIVA DE CAFILCULTORES DE MANIZALES					\$ 8.998.976
MURICIO MEJIA LOBO		ARRENDAMIENTO	673	Solicitud de negociacion	\$ 9.000.000
TOTAL MAURICIO MEJIA LOBO					\$ 9.000.000
JUAN JOSE URIBE TABORDA	1.053.783.550	SALDO VEHICULO	673	Solicitud de negociacion	\$ 3.025.000
TOTAL JUAN JOSE URIBE TABORDA					\$ 3.025.000
MARIA TERESA HENAO DE BUITRAGO	24.278.117	LIBRE INVERSION	227	Solicitud de negociacion	\$ 40.000.000
TOTAL MARIA TERESA HENAO DE BUITRAGO					\$ 40.000.000
CARLOS ANDRES GUTIERREZ LODOÑO	93.404.531	LETRA DE CAMBIO	673	PROCESO INCORPORADO	\$ 10.000.000
TOTAL CARLOS ANDRES GUTIERREZ LONDOÑO					\$ 10.000.000
JULIO CESAR GONZALES VILLA	10.232.597	LIBRE INVERSION	CREDITO PRESENTADO AL LIQUIDADOR	Solicitud de negociacion	\$ 200.000.000
JULIO CESAR GONZALES VILLA	10.232.597	LIBRE INVERSION	CREDITO PRESENTADO AL LIQUIDADOR	Solicitud de negociacion	\$ 250.000.000
TOTAL JULIO CESAR GONZALES VILLA					\$ 450.000.000
TOTAL QUINTA CLASE					\$ 669.233.976
TOTAL CAPITAL					\$ 1.329.494.181
CREDITOS LEGALMENTE POSTERGADOS					
Nombre o Razon Social del Acreedor	DOCUMENTO	Numero de la obligacion	Intereses y otros		total del credito
CRÉDITOS DE PRIMERA CLASE					
HENELA MARIA ARCILA LOPEZ	30.295.854	CREDITO PRESENTADO AL LIQUIDADOR	\$ 1.927.810		\$ 1.927.810
ALVENY GALLEGO LOPEZ	75.144.261	laboral	\$ 530.959		\$ 530.959
TOTAL PRIMERA CLASE LEGALMENTE POSTERGADOS					\$ 2.458.769

CREDITOS DE TERCERA CLAE					
BANCO DAVIVIENDA	860.034.313	PAGARE N°6308084500120118	\$	62.619.887	\$ 62.619.887
BANCO DAVIVIENDA	860.034.313	PAGARE N°6308084500120126	\$	5.601.664	\$ 5.601.664
TOTAL DAVIVIENDA				\$	68.221.551
BANCO AGRARIO	800037800	725018400048336	\$	51.543.477	\$ 51.543.477
BANCO AGRARIO	800037800	725018400048356	\$	27.296.317	\$ 27.296.317
BANCO AGRARIO	800037800	334471714	\$	6.045.777	\$ 6.045.777
TOTAL BANCO AGRARIO				\$	84.885.571
RODRIGO OLARTE GOMEZ	10.282.563	CREDITO PRESENTADO AL LIQUIDADOR	\$	39.673.520	\$ 39.673.520
TOTAL RODRIGO OLARTE GOMEZ				\$	39.673.520
TOTAL TERCERA CLASE LEGALMENTE POSTERGADOS				\$	192.780.642
CREDITOS DE QUINTA CLASE					
BANCOLOMBIA	890903938	8600083077	\$	76.302.938	\$ 76.302.938
BANCOLOMBIA	890903938	8600083078	\$	1.490.000	\$ 1.490.000
BANCOLOMBIA	890903938	8600083080	\$	11.683.753	\$ 11.683.753
TOTAL BANCOLOMBIA				\$	89.476.691
COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE MANIZALES	890801094	ANTICIPO FERTICOOP	\$	1.278.339	\$ 1.278.339
TOTAL COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE MANIZALES				\$	1.278.339
MURICIO MEJIA LOBO		ARRENDAMIENTO	\$	1.290.000	\$ 1.290.000
TOTAL MAURICIO MEJIA LOBO				\$	1.290.000
MARIA TERESA HENAO DE BUITRAGO	24.278.117	LIBRE INVERSION	\$	20.000.000	\$ 20.000.000
TOTAL MARIA TERESA HENAO DE BUITRAGO				\$	20.000.000
CARLOS ANDRES GUTIERREZ LODOÑO	93.404.531	LETRA DE CAMBIO	\$	7.232.854	\$ 7.232.854
TOTAL CARLOS ANDRES GUTIERREZ LODOÑO				\$	7.232.854
JULIO CESAR GONZALES VILLA	10.232.597	LIBRE INVERSION	\$	30.000.000	\$ 30.000.000
JULIO CESAR GONZALES VILLA	10.232.597	LIBRE INVERSION	\$	36.666.667	\$ 36.666.667
TOTAL JULIO CESAR GONZALES VILLA				\$	66.666.667
TOTAL QUINTA CLASE LEGALMENTE POSTERGADOS				\$	185.944.551
TOTAL CREDITOS LEGALMENTE POSTERGADOS (INTERESES Y OTROS)					\$ 381.183.962,00
GRAN TOTAL (CAPITAL + INTERESES)				\$	1.710.678.143

PROYECTO DE DETERMINACION DE DERECHOS DE VOTO						
JOHN JAIRO RENDON TOBON C.C 10.238.160						
14 DE JULIO DE 2020						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL ACREEDOR	C.C./NIT	CONCEPTO	TIPO DE DOCUMENTO	CAPITAL	DERECHOS DE VOTO	PORCENTAJE
A- LABORALES						
ALVENY GALLEGLO LOPEZ	75.144.261	credito laboral		\$ 3.800.000	3.800.000	0,29%
TOTAL ALBA LIJANA LIBREROS OCAMPO				\$ 3.800.000	3.800.000	0,29%
TOTAL CATEGORIA A				\$ 3.800.000	3.800.000	0,29%
B- ENTIDADES PUBLICAS						
MUNICIPIO DE PALESTINA	890801141	IMPUESTO PREDIAL FINCA LA MIRANDA	factura	\$ 7.323.368	7.323.368	0,55%
MUNICIPIO DE PALESTINA	890801141	IMPUESTO PREDIAL LAS PARTIDAS	factura	\$ 2.282.688	2.282.688	0,17%
MUNICIPIO DE PALESTINA	890801141	IMPUESTO PREDIAL	factura	\$ 919.999	919.999	0,07%
MUNICIPIO DE PALESTINA	890801141	IMPUESTO PREDIALLA ARGELIA	factura	\$ 207.546	207.546	0,02%
MUNICIPIO DE PALESTINA	890801141	IMPUESTO PREDIAL LOTE	factura	\$ 31.062	31.062	0,00%
MUNICIPIO DE PALESTINA	890801141	IMPUESTO PREDIAL	factura	\$ 23.193	23.193	0,00%
TOTAL MUNICIPIO DE PALESTINA				\$ 10.787.856	10.787.856	0,81%
TOTAL CATEGORIA B				\$ 10.787.856	10.787.856	0,81%
C-ENTIDADES FINANCIERAS						
BANCO DAVIVIENDA	860.034.313	CREDIEXPRESS FIJO	PAGARE N°6308084500120118	\$ 129.242.000	129.242.000	9,72%
BANCO DAVIVIENDA	860.034.313	CREDIEXPRESS FIJO	PAGARE N°6308084500120126	\$ 50.760.100	50.760.100	3,82%
TOTAL BANCO DAVIVIENDA				\$ 180.002.100	180.002.100	13,54%
BANCO AGRARIO	800037800	CARTERA	725018400048336	56.785.500	56.785.500	4,27%
BANCO AGRARIO	800037800	CARTERA	725018400048356	40.113.057	40.113.057	3,02%
BANCO AGRARIO	800037800	TARJETA DE CREDITO	486647021045171 2	\$ 8.979.960	8.979.960	0,68%
TOTAL BANCO AGRARIO				\$ 105.878.517	105.878.517	7,96%
BANCOLOMBIA	890903938	CREDITO CONSUMO	8600083077	\$ 120.210.000	120.210.000	9,04%
BANCOLOMBIA	890903938	CREDITO CONSUMO	8600083078	\$ 3.167.400	3.167.400	0,24%
BANCOLOMBIA	890903938	CREDITO CONSUMO	8600083080	\$ 24.832.600	24.832.600	1,87%
TOTAL BANCOLOMBIA				\$ 148.210.000	\$ 148.210.000	11,15%
TOTAL CATEGORIA C				\$ 434.090.617	\$ 434.090.617	33,33%
D- ACREEDORRES INTERNOS						
JOHN JAIRO RENDON TOBON				\$ -	1	0,00%
TOTAL JOHN JAIRO RENDON TOBON				\$ -	1	0,00%
TOTAL CATEGORIA D				\$ -	1	0,00%
E- DEMAS ACREEDORES						
HENELA MARIA ARCILA LOPEZ	30.295.854	ALIMENTOS		\$ 309.791.732	309.791.732	23,30%
TOTAL HENELA MARIA ARCILA LOPEZ				\$ 309.791.732	309.791.732	23,30%
RODRIGO OLARTE GOMEZ	10.282.563	LIBRE INVERSION		\$ 50.000.000	50.000.000	3,76%
TOTAL RODRIGO OLARTE GOMEZ				\$ 50.000.000	50.000.000	3,76%
MURICIO MEJIA LOBO		ARRENDAMIENTO		\$ 9.000.000	9.000.000	0,68%
TOTAL MAURICIO MEJIA LOBO				\$ 9.000.000	9.000.000	0,68%
JUAN JOSE URIBE TABORDA	1.053.783.550	SALDO VEHICULO		\$ 3.025.000	3.025.000	0,23%
TOTAL JUAN JOSE URIBE TABORDA				\$ 3.025.000	3.025.000	0,23%
MARIA TERESA HENAO DE BUITRAGO	24.278.117	LIBRE INVERSION		\$ 40.000.000	\$ 40.000.000	3,01%
TOTAL MARIA TERESA HENAO DE BUITRAGO				\$ 40.000.000	40.000.000	3,01%
CARLOS ANDRES GUTIERREZ LODOÑO	93.404.531	LIBRE INVERSION		\$ 10.000.000	10.000.000	0,75%
TOTAL CARLOS ANDRES GUTIERREZ LONDOÑO				\$ 10.000.000	10.000.000	0,75%
JULIO CESAR GONZALES VILLA	10.232.597	LIBRE INVERSION		\$ 200.000.000	200.000.000	15,04%
JULIO CESAR GONZALES VILLA	10.232.597	LIBRE INVERSION		\$ 250.000.000	250.000.000	18,80%
TOTAL JULIO CESAR GONZALES VILLA				\$ 450.000.000	450.000.000	33,85%
COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE MANIZALES	890801094	ANTICIPO FERTICOOP	CERTIFICADO	\$ 3.998.976	3.998.976	0,30%
COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE MANIZALES	890801094	ANTICIPO FUTURITOS	CERTIFICADO	\$ 5.000.000	5.000.000	0,38%
TOTAL COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE MANIZALES				\$ 8.998.976	8.998.976	0,68%
TOTAL CATEGORIA E				\$ 880.815.708	\$ 880.815.708	65,58%
TOTAL DE DERECHOS DE VOTO RECONOCIDOS EN EL PROCESO				\$ 1.329.494.181	1.329.494.182	100,00%



VALORA

Avalúos de Inmuebles Urbanos y Rurales,
de Muebles, Enseres, Equipos y Maquinaria.



INFORME DE AVALUOS DE PREDIOS RURALES

1. INFORMACION BASICA

NOMBRE OFICINA : SUCURSAL MANIZALES		REGIONAL: CAFETERA
NOMBRE CLIENTE: JUAN CARLOS SOTO VASCO (EN CALIDAD DE LIQUIDADOR)		NUMERO DE IDENTIFICACION: 1.053.814.449
NOMBRE DEL PREDIO: LA MIRANDA		ESCRITURA No: 66
FECHA DE LA ESCRITURA: 29/01/1.982	NOTARIA No: SEGUNDA	CIUDAD DE LA NOTARIA: MANIZALES CALDAS
FICHA CATASTRAL NRO: 17-524-0001-0004-0008-000	NRO MATRICULA INMOBILIARIA: 100-41927	
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: USO AGROPECUARIO	TIPO DE INMUEBLE: FINCA	ESTRATO SOCIOECONOMICO: RURAL
VEREDA: EL HIGUERÓN	MUNICIPIO: PALESTINA	DEPARTAMENTO: CALDAS
NOMBRE DEL PROPIETARIO: JOHN JAIRO RENDÓN TOBÓN		NRO. DE IDENTIFICACION: 10.238.160
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO: VEREDA EL HIGUERÓN		TELEFONO DEL CLIENTE: 311-3838567
FECHA VISITA: 22/10/2.020		FECHA INFORME: 27/10/2.020

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 DESARROLLO ECONOMICO:

SECTOR CON UN DESARROLLO CONSOLIDADO EN CAFÉ Y PLÁTANO Y EN VIVIENDA CAMPESTRE EN LA PARTE ALTA DE LA VEREDA, SOBRE EL EJE VIAL (PALESTINA –SANTÁGUEDA).- LA ZONA CUENTA GRANDES ÁREAS EN CULTIVOS DE CAFÉ, E IMPORTANTES ÁREAS DE CULTIVOS ALTERNOS COMO Y PLÁTANO.- SE ENCUENTRAN TAMBIEN CULTIVOS DE PAN-COGER (MAIZ Y FRÍJOL) QUE SE SIEMBRAN ENTRE LOS SURCOS DE LAS SIEMBRAS NUEVAS Y LAS ZOCAS, EN LA PARTE ALTA DE LA VEREDA.- TRADICIONALMENTE HAN SIDO TERRENOS DEDICADOS AL CAFÉ Y A LA EXPLOTACION PECUARIA.- CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS Y COMUNALES.- VIAS DE COMUNICACIÓN EN BUEN ESTADO, QUE CONTRIBUYEN A LA EXPLOTACION AGROPECUARIA.- SE OBSERVAN EXPLOTACIONES TURÍSTICAS (ECO-HOTELES), OFERTA DE SERVICIOS DE ALOJAMIENTO EN CONDOMINIOS CAMPESTRES PRIVADOS, CON GRAN AFLUENCIA DE PERSONAS EN LAS ÁREAS RECREATIVAS DE LA ZONA ALTA DE LA VEREDA, EN PREDIOS QUE ANTERIORMENTE ERAN NETAMENTE AGROPECUARIOS.- VEREDA RELATIVAMENTE CERCANA AL MUNICIPIO DE PALESTINA.

2.2 NIVEL SOCIOECONÓMICO:

LA MAYORÍA DE PROPIETARIOS DE LOS PREDIOS EN LA ZONA POSEEN MEDIANAS Y GRANDES EXTENSIONES, LAS CUALES EN GRAN MEDIDA HAN PERTENECIDO POR TRADICIÓN A LAS MISMAS FAMILIAS.- LOS CULTIVOS MÁS SOBRESALIENTES SON FORRAJES (PASTOS), CAFÉ, PLATANO Y FRUTALES TECNIFICADOS, ACTIVIDADES QUE LOS UBICAN EN UN NIVEL SOCIO-ECONOMICO MEDIO.- ADICIONALMENTE SE PRESENTAN CULTIVOS DE PAN COGER APROVECHANDO LOS SURCOS ENTRE LOS ÁRBOLES, LOS CUALES OTORGAN ESPACIO PARA ESTOS CULTIVOS Y VARIEDADES DE CICLO CORTO.

2.3 COMERCIALIZACIÓN:

BAJA ACTIVIDAD EN TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA EN ESTE SECTOR Y EN TODO SU ENTORNO, YA QUE EL MERCADO SE CONTRAJO DEBIDO A LA ACTUAL PANDEMIA CONOCIDA.- ANTERIOREMENTE Y EN CONDICIONES DE MERCADO NORMALES, LAS PROPIEDADES GRANDES, SE ESTABAN DIVIDIENDO EN PARCELAS PEQUEÑAS PARA CASAS DE RECREO, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIOS DE VIVIENDA CAMPESTRE, PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ECO-HOTELES Y LUGARES DE DESCANSO.- LAS TIERRAS DE LA ZONA ALTA SON CONSIDERADAS DE ALTO VALOR.- SUMANDO A LA CALIDAD DE SUS SUELOS, SUS EXCELENTES VIAS DE PENETRACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA PERMANENTE POR PARTE DEL COMITÉ LOCAL DE CAFETEROS.- ALTA VALORIZACIÓN EN EL MEDIANO PLAZO.- LA COMERCIALIZACIÓN DE LAS COSECHAS Y DEMÁS PRODUCTOS AGROPECUARIOS (CARNE DE PORCINO Y BOVINO EN PIE) SE REALIZA OPORTUNAMENTE EN MANIZALES Y PALESTINA DONDE DEMANDAN ESTOS PRODUCTOS PERMANENTEMENTE.

2.4 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:

(Como llegar al predio) SALIENDO DE PALESTINA HACIA EL SECTOR TURÍSTICO DE LA ROCHELA, SE RECORREN 16 KILÓMETROS Y EN EL DESVÍO A LA IZQUIERDA EN EL SITIO DENOMINADO LA ERMITA, SE AVANZAN 3 KILÓMETROS HACIA LA VEREDA EL HIGUERÓN, POR CARRETERA DESTAPADA, HASTA LLEGAR AL PARAJE CONOCIDO COMO RANCHO QUEMADO.- TOMANDO LA DESVIACIÓN A LA DERECHA, SE LLEGA A LOS PREDIOS "LAS PARTIDAS" Y "VILLA JUDITH" EN 800 METROS DE RECORRIDO, SI SE TOMA LA DESVIACIÓN A LA IZQUIERDA, SE LLEGA A LOS PREDIOS "LA MIRANDA", "LA MIRANDA III", "LA PLAYA" Y "LA ARGELIA", RECORRIENDO 1.400 METROS.- EL INGRESO A ESTOS PREDIOS SE ENCUENTRA A MANO IZQUIERDA SOBRE ESTA VÍA.- ESTA VÍA SE ENCUENTRA EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN PERO TRANSITABLE PARA VEHÍCULOS CAMPEROS DE DOBLE TRACCIÓN.

2.5 SERVICIOS COMUNALES:

EN LA VEREDA EL HIGUERÓN SE CUENTA CON ESCUELA BÁSICA PRIMARIA (INSTITUCIÓN EDUCATIVA JOSÉ MARÍA CARBONELL), Y CANCHA DEPORTIVA.- EL COLEGIO DE BACHILLERATO Y LA ESTACIÓN DE POLICÍA, SE ENCUENTRAN CERCA DE ALLÍ EN LA VEREDA LA PLATA, LA QUE GENERA SEGURIDAD ENTRE SUS HABITANTES Y VECINOS.

2.6 SERVICIOS PÚBLICOS:

LA VEREDA CUENTA CON ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONÍA RURAL Y TELEVISIÓN POR CABLE.- CUENTA CON EL ACUEDUCTO REGIONAL QUE EN LA ZONA FUÉ CEDIDO POR LA FEDERACIÓN DE CAFETEROS A LA VEREDA.- TRANSPORTE EN CAMPEROS Y BUSETAS DE SERVICIO PÚBLICO SOBRE LA VÍA PRINCIPAL.

2.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

SU CERCANÍA AL RENOMBRADO PROYECTO DEL AEROPUERTO DEL CAFÉ, Y EL CRECIMIENTO DE LA ZONA COMO UN IMPORTANTE NICHOS PRODUCTIVO Y TURÍSTICO, LE OTORGA UNA VALORIZACIÓN PERMANENTE.- ADEMÁS, PARA EL NUEVO PROYECTO DEL AEROPUERTO, SE HA FORTALECIDO LA INFRAESTRUCTURA VIAL Y ENSANCHE DE VÍAS SECUNDARIAS. – SU VALORIZACIÓN ES ALTA EN EL LARGO PLAZO.- TENIENDO EN CUENTA SU MEDIANO DESEMPEÑO PARA LAS LABORES AGRÍCOLAS, SU CONSOLIDACIÓN COMO ZONA AGROPECUARIA Y LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD LE PROYECTAN UNA BUENA PERSPECTIVA DE VALOR A ESTOS PREDIOS A FUTURO.

2.9 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:

DENTRO DEL PERÍMETRO RURAL, EL PRINCIPAL USO DEL SUELO ES EL AGROPECUARIO, DONDE LAS ÁREAS SE DESTINAN EN SU GRAN MAYORÍA A CULTIVOS DE CAFÉ, PLÁTANO Y OTRAS ACTIVIDADES COMO LOS PASTOS Y LA GANADERÍA. EN PEQUEÑAS PROPORCIONES AL CULTIVO DE CÍTRICOS Y PISCICULTURA.

FUENTE:

ESQUEMA DE ORDEAMIENTO TERRITORIAL.

ACUERDO MUNICIPAL 160 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1.999.

ES IMPORTANTE RESALTAR LA EXISTENCIA DE EXTENSIONES CONSIDERABLES SEMBRADAS EN GUADUA, POR SU VALOR AMBIENTAL, POR SU VALOR ESCÉNICO, PAISAJÍSTICO Y CULTURAL.- AREA DE INTERES AMBIENTAL Y ECOTURÍSTICO.

2.10 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO:

LENTA, POR SU TAMAÑO, UBICACIÓN Y ACTUAL ESTADO DE PRODUCTIVIDAD Y EXPLOTACIÓN.- ESTAS TIERRAS TIENEN MEDIANO POTENCIAL DE VALORIZACION, POR SU VOCACIÓN PARA CIERTO TIPO DE ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.-SON TERRENOS CON PENDIENTES DEL 0% AL 35% , BIEN DRENADOS Y APROPIADOS PARA CULTIVOS DE FRUTALES PERENNES Y ÁREAS PARA PASTOS Y CULTIVOS FORESTALES, LO QUE LAS CONVIERTE EN SU LIMITANTE, YA QUE SU VALOR COMERCIAL QUE NO ES IGUAL A LOS VALORES DE LAS ZONAS ALTAS DEL SECTOR.- ESTA VEREDA DEL MUNICIPIO DE PALESTINA, NO CUENTA CON SUFICIENTES FUENTES DE AGUA Y NACIMIENTOS.- POR SU CERCANIA AL SECTOR DE LA ROCHELA, A MANIZALES Y PALESTINA, CON QUIENES PRESENTA UN MAYOR VÍNCULO PARA COMERCIALIZACIÓN DE SUS PRODUCTOS, SALUD Y EDUCACIÓN ENTRE OTRAS NECESIDADES LE PUEDEN AGRAGAR ALGÚN VALOR. POR SU VOCACION AGRONÓMICA Y SU CLIMA ES UN SECTOR APTO PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO Y TURÍSTICO.- ES IMPORTANTE ANOTAR QUE EN EL CASO INDIVIDUAL DEL PREDIO, TIENE ALGUNOS SECTORES SIN EXPLOTAR, Y SE RECONOCE EN LAL VISITA QUE LAS ÁREAS CULTIVADAS EN CAFÉ Y PLÁTANO NO ESTÁN SIENDO ATENDIDAS CON LAS LABORES CULTURALES Y DE MANEJO OPORTUNAMENTE.

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

3.1 LINDEROS Y COLINDANTES (Plano – levantamiento Topográfico)

LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 66 DEL 29 DE ENERO DEL AÑO 1.982, DE LA NOTARÍA SEGUNDA DE MANIZALES CALDAS.

3.2. ÁREA

AREA TOTAL 16.40 CUADRAS	FUENTE: CERTIFICADO DE PREDIAL Y CONSULTA CATASTRAL DEL I.G.A.C.
-----------------------------	--

3.3. CONDICIONES CLIMATICAS Y METEOROLOGICAS

Altitud (msnm): 1.350 aprox.	Temperatura °C: 21°C (Promedio)	Precipitación año (mm): 2.000 mm/año
Clima: CALIDO (Bosque Tropical Húmedo)	Distribución de lluvias (meses): (Marzo-Abril-Mayo.....Septiembre-Octubre- Noviembre)	

3.4. UBICACIÓN Y DESCRIPCION

Centros de Mercadeo: Chinchiná y Palestina	Medios de Transporte: Vehicular	Distancia Km.: 22.5 y 19 kilómetros Tiempo Recorrido: 45 y 30 minutos
Poblaciones más Cercanas: Palestina	Medios de Transporte: Vehicular	Distancia Km.: 11 kilómetros Tiempo Recorrido: 30 minutos

4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

4.1 CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	CUADRAS	LIMITANTES
CLASE VII Suelos de rocas sedimentarias e ígneas, textura media a moderadamente fina, bien drenados. Suelos superficiales a muy superficiales, bien	Ondulado	Leve inclinación	1,64	Presenta limitantes físicas severas, que las hace inadecuadas para cultivos; tienen aptitud forestal; el bosque tiene carácter protector. Excepcionalmente se
	Inclinado	Inclinación del 28% aproximad.	14,76	

a excesivamente drenados, texturas variables, de ácidos a muy ácidos. Limitado por fuertes pendientes, erosión y alta susceptibilidad a la erosión, escasa profundidad efectiva y lluvias deficientes en unos casos y excesiva en otros. Suelos preferiblemente para conservar la vegetación natural y reforestar aquellas en donde esta vegetación ha sido destruida; para frenar el avance de la erosión y proteger las corrientes de agua.				pueden establecer sistemas agroforestales como el café con sombrío con prácticas de conservación de suelos y manejo de aguas tendientes a prevenir y controlar los procesos de erosión. La cobertura vegetal permanente de múltiples estratos es necesaria dada la alta susceptibilidad de los suelos al deterioro.- La ganadería debe ser excluida totalmente del área ocupada por las tierras de esta unidad de capacidad.
--	--	--	--	---

4.2 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
NO TIENE			

4.3 VIAS (Internas)

CLASE	OBSERVACIONES
NO TIENE	

A map of Rio Campo Alegre, Brazil, showing a shaded area outlined by a dashed blue line. The shaded area is labeled '0008' in the center. The river 'Rio Campo Alegre' is labeled in blue text along its course. Various numerical labels are scattered across the map, including 0012, 0011, 0010, 0009, 0174, 0041, 041, 0042, 0033, 0005, 0005, 0008, 0015, 0138, 0006, 0007, 0160, and 0005. A compass rose is located in the top left corner.

LA FINCA TIENE ACTUALMENTE UNA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA Y PECUARIA, CON UN PORCENTAJE DEL 90% EN RASTROJOS DE PORTE MEDIO Y PASTOS TIPO ESTRELLA Y BRACHIARIA.- PRESENTA ALGUNAS ÁREAS EN GUADUALES Y BOSQUES PROTECTORES DE AGUA.- LOS PREDIOS SUJETOS AL PRESENTE INFORME DE AVALÚO, PRESENTAN SUELOS AGRÍCOLAS TIPO UNIDAD CHINCHINÁ I Y II, CUYO ORIGEN PROCEDE DE CENIZAS VOLCÁNICAS, ALTAMENTE PRODUCTIVOS, CON TOPOGRAFÍAS DISTRIBUIDAS EN UN 90% INCLINADAS, CON PENDIENTES HASTA DEL 28%. SU TOPOGRAFIA MAYORMENTE INCLINADA, NO PERMITE LA MECANIZACIÓN DEL TERRENO.

LA VIA QUE LLEVA A LA FINCA LA ARGELIA, DIVIDE ESTOS PREDIOS Y LO CRUZA POR LA MARGEN DERECHA DEL PREDIO.- ESTA VÍA CONDUCE A OTRAS UNIDADES AGRÍCOLAS EN EL SECTOR Y LE SIRVE DE LINDERO.

4.7. IRRIGACION O POSIBILIDADES

NO TIENE POTENCIAL PARA ESTABLECIMIENTO DE RIEGO POR GRAVEDAD DEBIDO QUE SU FUENTE HIDRICA DEPENDE DE UN ACUEDUCTO VEREDAL .- AUNQUE NO SE HACE NECESARIO, YA QUE EL REGIMEN DE LLUVIAS CONTRIBUYE AL NIVEL DE HUMEDAD REQUERIDO PARA LOS CULTIVOS ESTABLECIDOS.

4.8. ADMINISTRACION DE LA FINCA

LA FINCA ACTUALMENTE ES ADMINISTRADA BAJO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CONTROLADO POR UN SECUESTRE.

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

5.1. DIRECTA:

EL MERCADO DE PREDIOS EN ESTA ZONA AUNQUE ES NORMAL, SE RIGE POR LA OFERTA Y DEMANDA.

LA INFORMACIÓN FUE OBTENIDA DIRECTAMENTE DE OTROS PROPIETARIOS EN LA VEREDA.

POR DATOS OBTENIDOS EN LOS PORTALES DE INTERNET Y CON OTROS COLEGAS DE CASAS INMOBILIARIAS.

SE TOMA COMO REFERENCIA EL MERCADO ACTUAL DE COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN ESTA ZONA.

CONSULTANDO A PROPIETARIOS DEL SECTOR Y VENTAS RECIENTES PRESENTADAS EN SU ÁREA VECINA.

PROMEDIO APLICADO EN ÚLTIMOS AVALÚOS EFECTUADOS EN PREDIOS DEL SECTOR.

INDAGACIÓN PRELIMINAR CON OTROS PROFESIONALES AVALUADORES ADSCRITOS A LA LONJA.

ESTADO DEL INMUEBLE, Y POSIBILIDADES DE COMERCIALIZACIÓN EN EL CORTO PLAZO.

5.2. INDIRECTA:

CON ALGUNOS FUNCIONARIOS DE ENTIDADES BANCARIAS, AVALUADORES PROFESIONALES CON EXPERIENCIA EN LA REGION Y LA UMATA MUNICIPAL.

5.3 CUADRO ESTADÍSTICO

EJERCICIO NRO. 1							
DEPURACION DE LA INFORMACION MUESTRAL							
EJERCICIO PRECIO DE FINCAS EN EL SECTOR DE LA VEREDA EL HIGUERON Y SU ENTORNO							
REF.	CODIGO	Nº CUADRAS	VALOR INMUEBLE	VR. CULTIVOS Y CONSTRUCCIONES	OFERTA	VALOR m ²	VALOR m ² AJUSTADO
1	INMOB. CASTRO ROSERO CÓD. 1118055 VDA.EL REPOSO	4,50	\$380.000.000	320.000.000	\$60.000.000	\$ 13.333.333	\$ 12.000.000
2	MERCADO LIBRE COD. BOAL 6371980 VDA. EL REPOSO	32,00	\$900.000.000	\$440.000.000	\$460.000.000	\$ 14.375.000	\$ 12.937.500
3	INMOB. LUCÍA PRADA VDA. EL REPOSO	68,00	\$2.200.000.000	\$1.200.000.000	\$1.000.000.000	\$ 14.705.882	\$ 13.235.294
4	COMMODITY ASESORÍAS S.A.S. VDA. EL HIGUERÓN	2,25	\$300.000.000	\$270.000.000	\$30.000.000	\$ 13.333.333	\$ 12.000.000
5	MILLÁN Y ASOCIADOS CÓD. 2790-21742	12,00	\$340.000.000	\$170.000.000	\$170.000.000	\$ 14.166.667	\$ 12.750.000
6	VISTA INMOBILIARIA VDA. LOS ALPES	81,00	\$1.800.000.000	\$700.000.000	\$1.100.000.000	\$ 13.580.247	\$ 12.222.222
7	INMOBILIARIA CASTRO ROSERO	12,00	\$250.000.000	\$80.000.000	\$170.000.000	\$ 14.166.667	\$ 12.750.000
			PROMEDIO		\$ 480.000.000	\$ 13.951.590	\$ 12.556.431
			DESVIACION ESTANDAR		\$ 536.935.750	\$ 338.570	\$ 304.713
			COEFICIENTE DE VARIACION		111,9%	2,4%	2,4%

5.4. VALOR INTRINSECO DEL TERRENO

Clase Agrologica	Área (Cuadras)	Valor \$ Cuadra	Valor \$ por clase agrológica
Suelos Clase VII	16.40	\$ 12.500.000.00	\$ 205.000.000.00
SUBTOTAL			\$ 205.000.000.00

6. MEJORAS

6.1 CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor Total
NO APLICA					0.0.
					0.0.

6.2. JAGÜEYES

Descripción, Capacidad y Fuentes Hídricas	Diámetro (mts) o Dimensiones	Profundidad (mts)	Materiales y Mano de obra empleada	Valor Total
NO TIENE				0.0
				Subtotal 0.0

6.3 USO ACTUAL DEL SUELO

Cultivo	Tipo de cultivo y Estado actual	Área Cuadras	\$ por Cuadra	\$ Cultivo
Permanentes:				
Semipermanentes:				
Otros				
				\$

SUBTOTAL 2 (6.1+6.2+6.3)

\$ -0-

6.4. CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

Destinación		Materiales	Servicios	Estado y conservación	m ²	\$ m ²	\$ Total
Tipo	Unidades						
CASA	1	Mampostería	Agua y Energía Eléctrica	Regular Estado	108.	500.000.00	\$ 54.000.000.00
CASA CAMPESINA	1	Idem	Idem	Regular Estado	40.	400.000.00	\$ 16.000.000.00
BODEGA	1	Idem	Idem	Idem	32.	300.000.00	\$ 9.600.000.00
ZONA B.B.Q.	1	Ladrillo	Idem	Buen Estado	6.	300.000.00	\$ 1.800.000.00
Otros : Piscina	1	Mampostería	Agua	Buen Estado	70.	250.000.00	\$ 17.500.000.00
						SUB TOTAL 3	\$ 98.900.000.00

RESUMEN VALORES PARCIALES

Valor Terreno (Subtotal 1)

\$ 205.000.000.00

Valor Cercas, Jagüeyes y Cultivos
(Subtotal 2)

\$ -0-

Construcciones

\$ 98.900.000.00

VALOR TOTAL TERRENO Y
CONSTRUCCIONES

\$ 303.900.000.00

(Subtotal 1 +Subtotal 3)

\$ 303.900.000.00

VALOR TOTAL AVALUO

(Subtotal 1 + Subtotal 2 + Subtotal 3)

SON:

TRESCIENTOS TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS MONEDA
LEGAL COLOMBIANA.


FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO

NUMERO DE IDENTIFICACION: 10.165.167

NRO DE MATRICULA: AVAL-10165167

7. ANEXOS:

REGISTRO FOTOGRÁFICO

CERTIFICADOS DE PREDIAL

CERTIFICADOS CATASTRALES Y PLANOS DEL I.G.A.C.

CERTIFICADOS DE TRADICIÓN

Calle 62 No. 23-61 Oficina 904 Edificio Torre Plaza 62

Teléfonos: 8850504 - 312.2899757

www.infibank.com.co

Manizales



Departamento: 17 - CALDAS
Municipio: 524 - PALESTINA
Código Predial Nacional: 175240001000000040008000000000
Código Predial: 17524000100040008000
Destino económico: D - AGROPECUARIO
Dirección: LA MIRANDA
Área de terreno: 105000 m2
Área construida: 372 m2

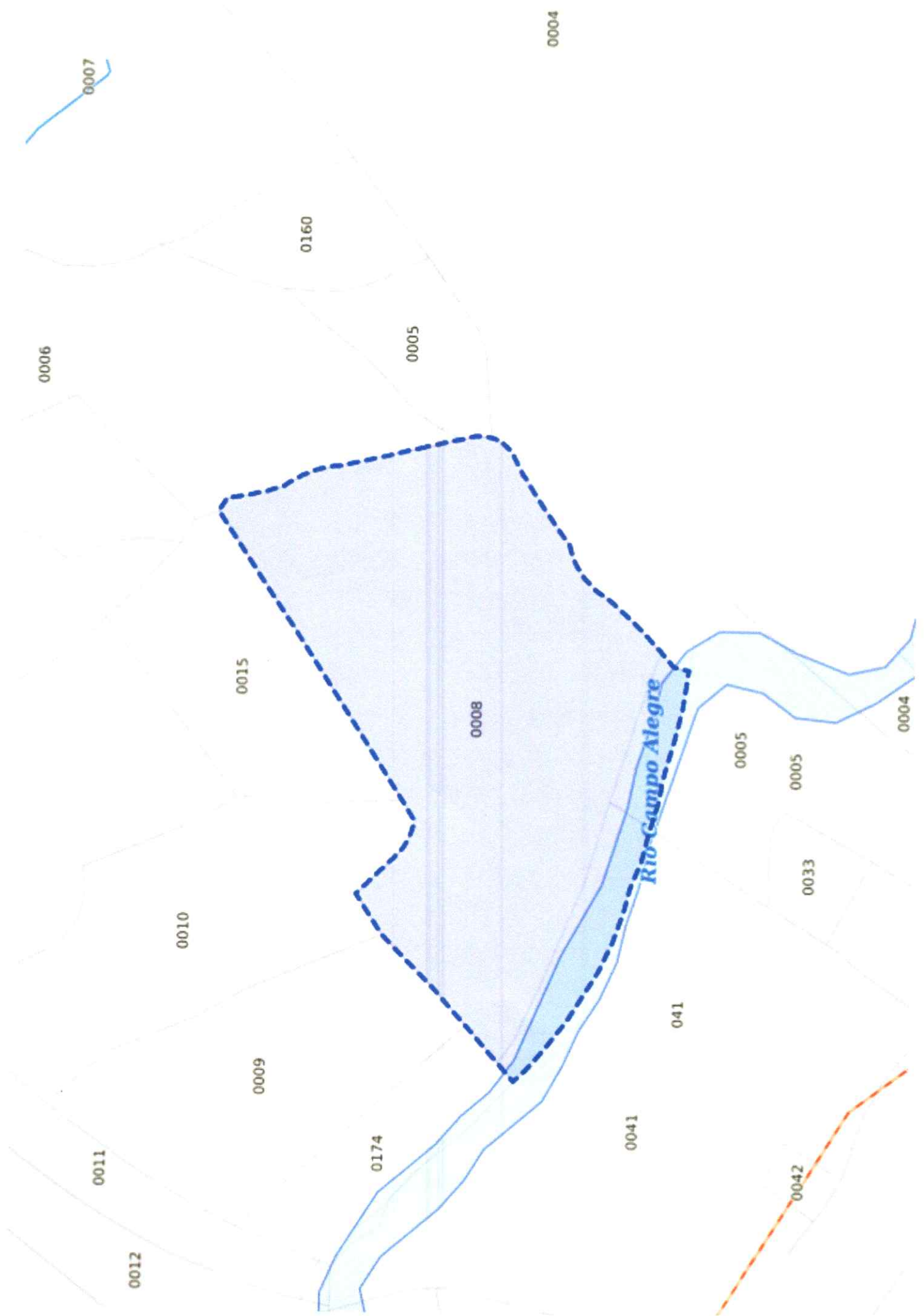
Construcción 1

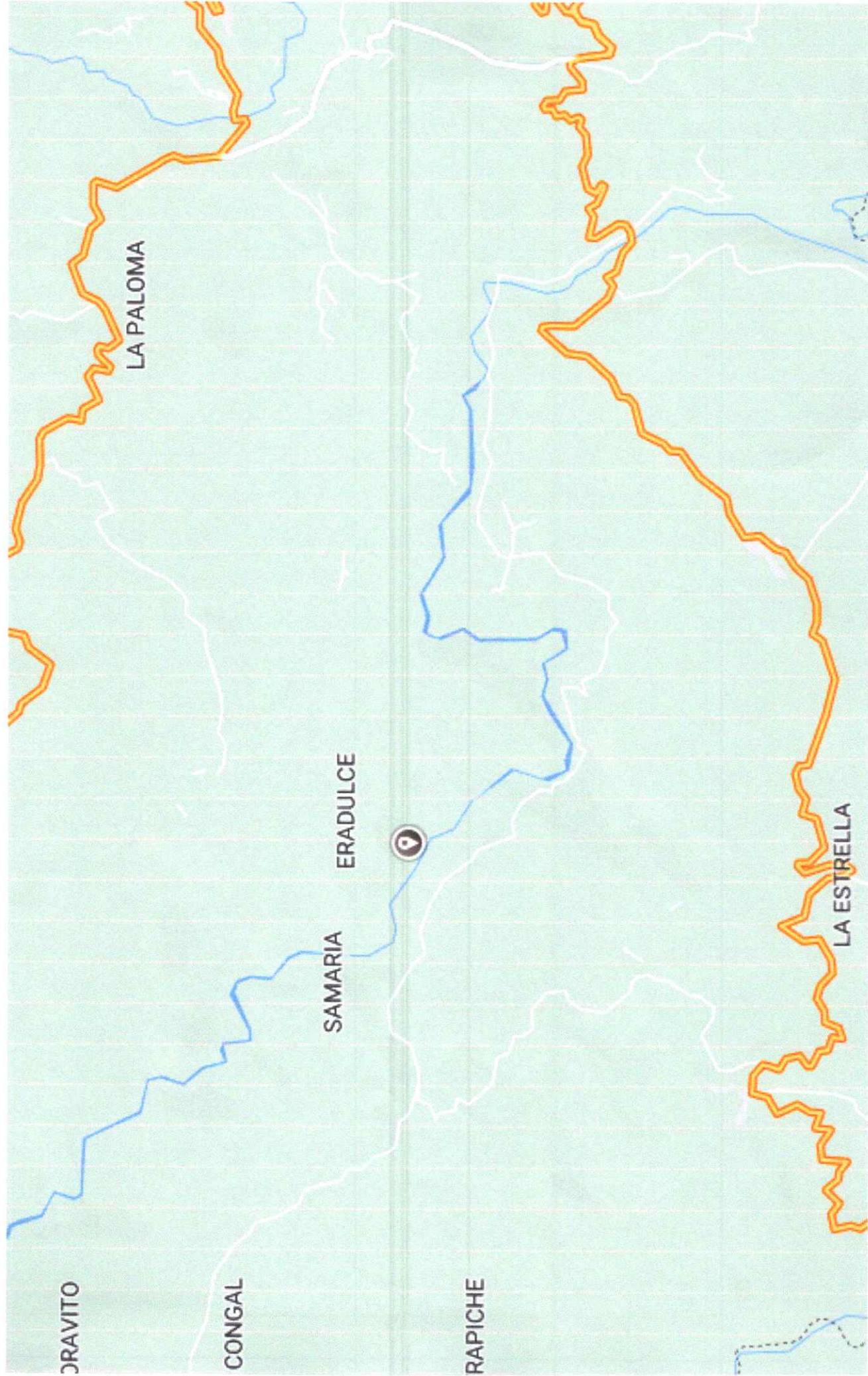
Construcción 2

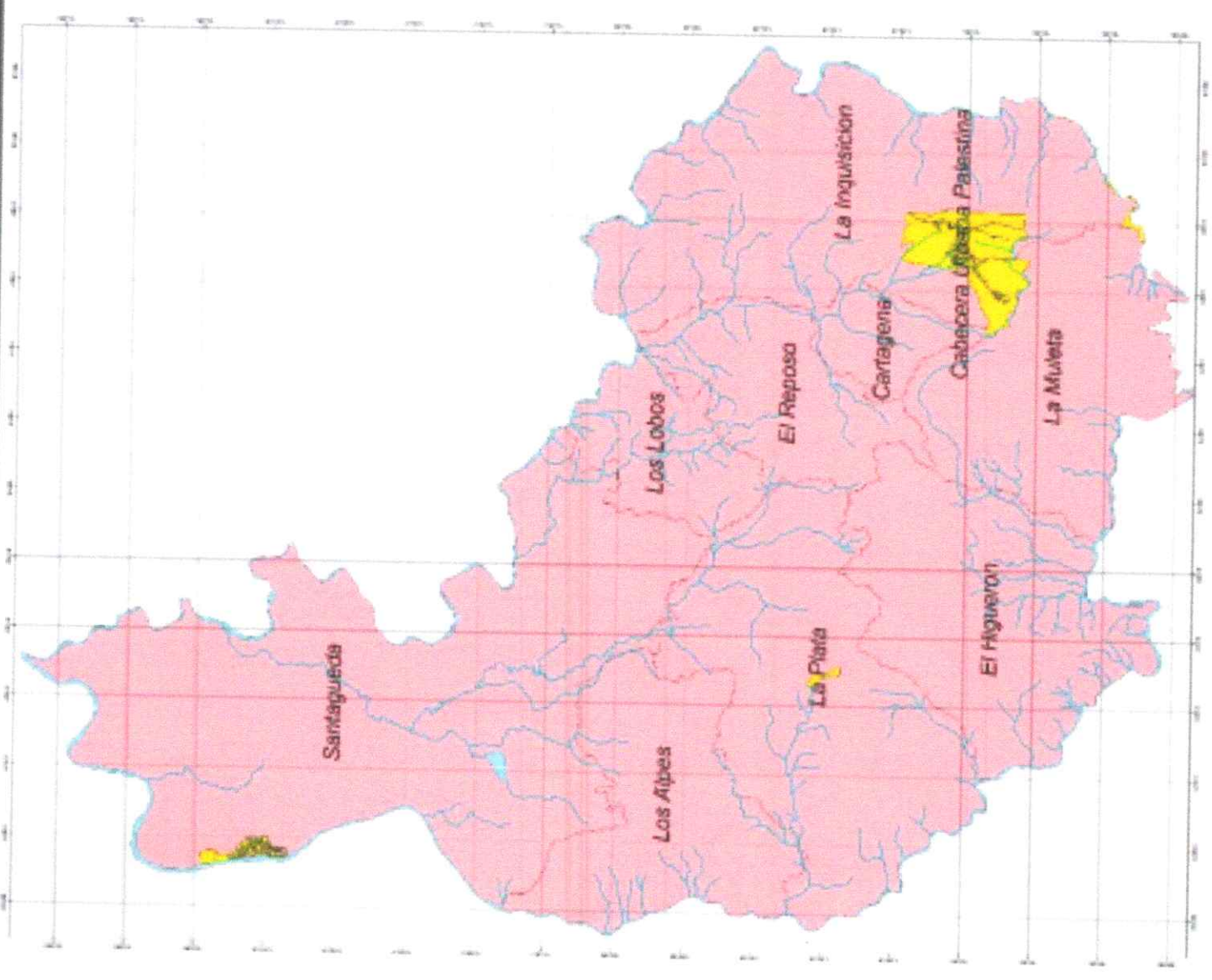
Construcción 3

Construcción 4

Construcción 5







UNIVERSIDAD DE CALDAS
INSTITUTO DE CIENCIAS EXACTAS Y NATURALES
DEPARTAMENTO DE GEOLOGIA

MUNICIPIO DE PALESTINA

Elaborado por: Alex Mario Prohino G.



CONVENCIONES

- Drenaje Doble
- Drenaje Simple
- Centros Poblados
- Vereda

ESCALA NUMERICA
1:25,000

ESCALA GRAFICA



Sistema de Coordenadas

Proyector: Conic Equal System: Mercator
 Projection: Transverse_Mercator
 False_Casting: 1000000
 False_Northing: 1000000
 Center_Meridian: -74.0770292
 Scale_Factor: 1.00000000
 Latitude_Of_Origin: 4.58620042
 Linear_Unit: Meter

Geographic Coordinate System: GCS_MERIDMA
 Datum: D_MERIDMA
 Prime_Meridian: Greenwich
 Angular_Unit: Degree



SAMARIA

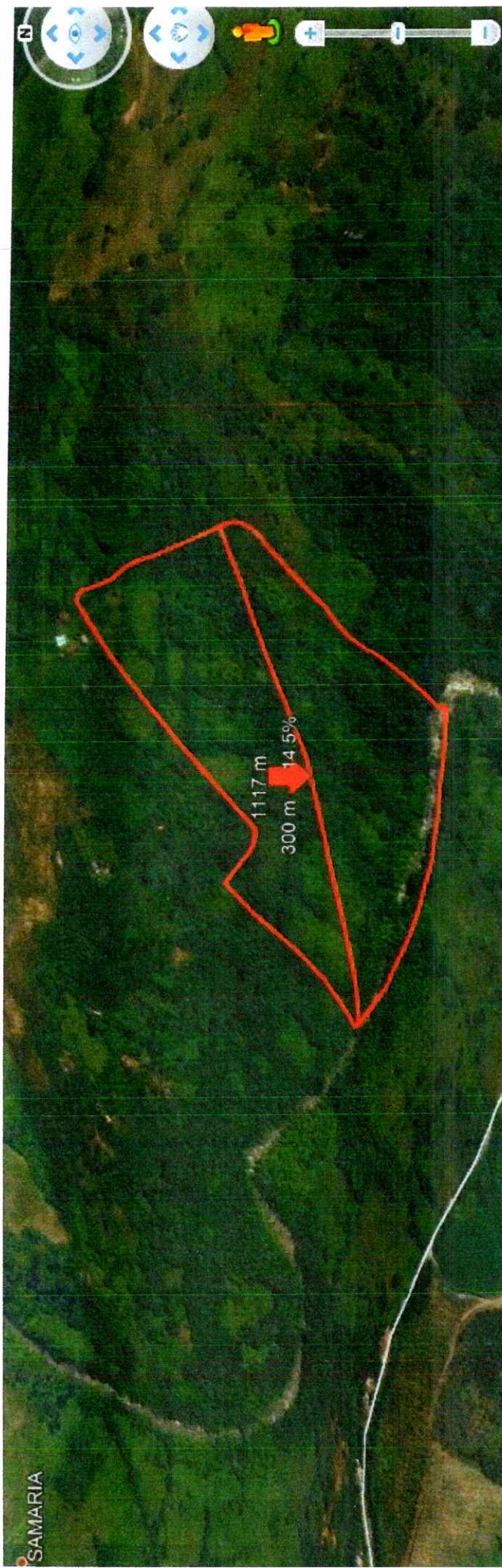


Image © 2020 CNES / Airbus
© 2020 Google

Google Earth

1970

Gráfico Mín. Prom. Máx. Elevación 1071, 1131, 1232 m

Totales del rango: Distancia: 584 m

Ganancia/Perd. de elev.: 161 m, -0.58 m

Inclinación máx.: 58.6%, -2.7%

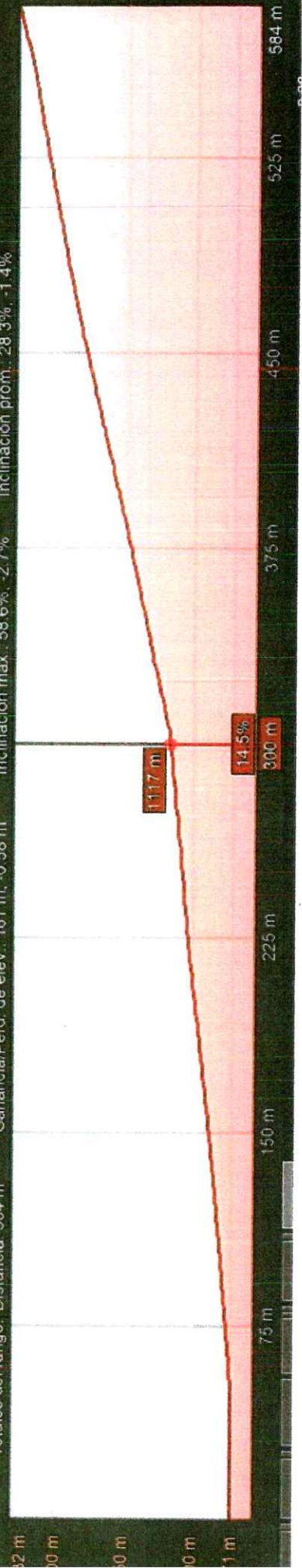
Inclinación prom.: 28.3%, -1.4%

Fechas de imágenes: 10/11/2017

5°00'19.33" N

75°40'58.06" O elevación 1117 m

alt. ojo 2.18 km

















Página: 1

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

Nro Matrícula: 100-41927

Impreso el 27 de Mayo de 2019 a las 02:54:46 pm

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 100 MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: PALESTINA VEREDA: HIGUERON
FECHA APERTURA: 13/5/1981 RADICACIÓN: 81.003903 CON: CERTIFICADO DE 7/5/1981

COD CATASTRAL: 17524000100040008000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: 00-1-004-008

DESCRIPCIÓN: GABIDA Y LINDEROS:

UNA FINCA TERRITORIAL RURAL, MEJORADA CON DOS CASAS DE HABITACION, CON UNA CABIDA SUPERFICIARIA DE 20 HECTAREAS MAS O MENOS, COMPUESTO DE DOS GLOBOS DE TERRENO QUE FORMAN UN SOLO GLOBO, CUYOS LINDEROS SON: DE UN MOJON QUE ESTA EN LA VAGA DONDE CONVERGEN LOS PREDIOS DE MARCO JARAMILLO, OCTAVIO OSORIO Y DEL VENDEDOR CANO MOLINA, SIGUIENDO SOBRE LA DERECHA, POR UN SURCO DE QUIEBRABARRIGOS, HASTA ENCONTRAR UN ALAMBRADO, LINDERO CON PREDIO DE ARTEMIO OSORIO, SIGUIENDO ESTE ALAMBRADO DE PARA ABAJO, LINDANDO CON PREDIOS DE OSORIO, Y DE MANUEL ARISTIZABAL, HASTA UN MOJON QUE ESTA AL PIE DE UN QUIEBRABARRIGO, LINDERO CON EL MISMO ARISTIZABAL, DE AQUI POR LA DERECHA, SIGUIENDO UN SURCO DE QUIEBRABARRIGAS, LINDANDO CON EL MISMO ARISTIZABAL EN LINEA RECTA, HASTA UN MOJON, DONDE HAY UN ARBOL GUACAMAYO, DE AQUI, DE PARA ABAJO, POR EL ZANJON, LINDANDO CON PREDIO DE OCTAVIO MEJIA, HASTA UN ARBOL PISAMO, QUE ESTA A LA ORILLA DEL RIO CAMPOALEGRE DE AQUI RIO ARRIBA, HASTA ENCONTRAR EL DESEMBOQUE DE UN ARROYO, LINDERO CON PREDIO DEL DOCTOR LOPEZ RUBIO O HACIENDA GUADALUPE, POR EL ZANJON ARRIBA, LINDANDO CON LA HACIENDA GUADALUPE, HASTA ENCONTRAR UNA VAGA, LINDERO CON ARTEMIO OSORIO, POR LA VAGA ARRIBA, POR LA IZQUIERDA, LINEA RECTA, LINDANDO CON PREDIOS DE OSORIO PRIMERO Y DE MARCO JARAMILLO DESPUES, AL MOJON DE LA VAGA, PRIMER LINDERO, PUNTO DE PARTIDA.

COMPLEMENTACION:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL

1)- SIN DIRECCION. LA MIRANDA

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

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 18/4/1963 Radicación S.N.
DOC: ESCRITURA 56 DEL: 17/4/1963 NOTARIA DE PALESTINA VALOR ACTO: \$ 5.000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 321 COMPRAVENTA DE SERVIDUMBRE ACTIVA DE ACUEDUCTO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GALVIS LOPEZ MARCO EMILIO 1280975
A: CASTAÑEDA DE URIBE AMALIA 24855108

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 14/3/1968 Radicación S.N.
DOC: ESCRITURA 194 DEL: 29/2/1968 NOTARIA DE CHINCHINA VALOR ACTO: \$ 85.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CANO MOLINA LUIS ALFONSO 2216148 X
A: CASTAÑEDA DE URIBE AMALIA

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 22/7/1970 Radicación S.N.
DOC: ESCRITURA 668 DEL: 1/7/1970 NOTARIA DE CHINCHINA VALOR ACTO: \$ 150.000
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: CANO MOLINA LUIS ALFONSO
A: GIRALDO DE RUIZ FLORALBA 24265175 X

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

Nro Matrícula: 100-41927

Impreso el 27 de Mayo de 2019 a las 02:54:46 pm

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 7/5/1981 Radicación S.N.
DOC: ESCRITURA 441 DEL: 31/3/1981 NOTARIA 3A. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 300.000
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: GIRALDO DE RUIZ FLORALBA 24265175
A: GOMEZ ARANGO GUSTAVO 1211310 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 29/5/1981 Radicación 81-4547
DOC: ESCRITURA 667 DEL: 1/7/1970 NOTARIA DE CHINCHINA VALOR ACTO: \$ 85.000
Se cancela la anotación No. 2
ESPECIFICACION: CANCELACIÓN : 650 CANCELACION DE HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CASTAÑEDA DE URIBE AMALIA
DE: DUQUE LONDOÑO CLARA (CESIONARIA) PARTE DEL CREDITO
A: CANO MOLINA LUIS ALFONSO

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 4/2/1982 Radicación 82-718
DOC: ESCRITURA 66 DEL: 29/1/1982 NOTARIA 2A. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 1.000.000
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: GOMEZ ARANGO GUSTAVO 1211310
A: RENDON TOBON JHON 10238160 X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 4/2/1982 Radicación S.N.
DOC: ESCRITURA 66 DEL: 29/1/1982 NOTARIA 2A. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 900.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RENDON TOBON JHON X
A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 4/2/1982 Radicación S.N.
DOC: ESCRITURA 66 DEL: 29/1/1982 NOTARIA 2A. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 1.588.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RENDON TOBON JHON X
A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 16/9/1985 Radicación 12085
DOC: OFICIO 3-2-485 DEL: 13/9/1985 ADMON.IMP.NLS. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 403 EMBARGO EN PROCESO EJECUTIVO POR JURISDICCION COACTIVA,
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: LA NACION
A: RENDON TOBON JHON 10238160 X

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 27/6/1988 Radicación 10758
DOC: OFICIO 3-2-095 DEL: 7/10/1985 ADMON. IMPUESTOS NACIONALES DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 9

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Nro Matrícula: 100-41927

Impreso el 27 de Mayo de 2019 a las 02:54:46 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

ESPECIFICACION: CANCELACION : 792 CANCELACION DE EMBARGO EN PROCESO EJECUTIVO POR JURISDICCION COACTIVA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: LA NACION

A: RENDON TOBON JHON 10238160 X

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 12/7/1988 Radicación 11796

DOC: ESCRITURA 137 DEL: 8/7/1988 NOTARIA DE PALESTINA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: RENDON TOBON JHON 10238160

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 10/11/1993 Radicación 27504

DOC: ESCRITURA 468 DEL: 9/11/1993 NOTARIA UNICA DE PALESTINA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 7

Se cancela la anotación No. 8

Se cancela la anotación No. 11

ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION DE HIPOTECA Y SU AMPLIACION

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

A: RENDON TOBON JHON

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 29/12/1993 Radicación 31495

DOC: ESCRITURA 523 DEL: 28/12/1993 NOTARIA UNICA DE PALESTINA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: RENDON TOBON JHON 10238160 X

A: BANCO CAFETERO

ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 8/2/2012 Radicación 2012-100-6-2422

DOC: ESCRITURA 120 DEL: 1/2/2012 NOTARIA QUINTA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - ADICION, MODIFICACION Y RATIFICACION A LA E.P. 523 DEL
28/12/1993 DE LA NOT. UNICA DE PALESTINA, EN CUANTO A LAS CLAUSULAS CUARTA, SEPTIMA Y DECIMA

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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. ANTES BANCAFE

A: RENDON TOBON JHON JAIRO CC# 10238160 X

ANOTACIÓN: Nro: 15 Fecha 18/10/2016 Radicación 2016-100-6-20171

DOC: OFICIO 3491 DEL: 11/10/2016 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - SINGULAR CON OTRO PREDIO

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

DE: DAVIVIENDA - NIT. 8600343137 -

A: RENDON TOBON JHON JAIRO CC# 10238160 X

ANOTACIÓN: Nro: 16 Fecha 31/10/2017 Radicación 2017-100-6-21919

DOC: OFICIO 1245 DEL: 24/4/2017 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 15

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - DE EMBARGO EJECUTIVO EN

ESTE Y OTRO PREDIO. RADICADO: 2016-00299

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

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

Nro Matrícula: 100-41927

Impreso el 27 de Mayo de 2019, a las 02:54:46 pm

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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA NIT# 8600343137
A: RENDON TOBON JHON JAIRO CC# 10238160

ANOTACIÓN: Nro: 17 Fecha 25/7/2018 Radicación 2018-100-6-16244
DOC: OFICIO 2666 DEL: 23/7/2018 JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - DE MAYOR CUANTÍA
CON OTRO PREDIO - RADICADO: 170013103006-2018-00127-00 -
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A -NIT. 8600343137 -
A: RENDON TOBON JOHN JAIRO X CC. # 10238160

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *17*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2010-100-3-139 Fecha: 14/11/2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL LGIA C. SEGUN RES. NO 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA
POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 12 No. corrección: 1 Radicación: C89-326 Fecha: 31/8/1999
INCLUIDO NUMERO DE ANOTACION CANCELADA SI VALE. ART. 35 D.T.O. 1250/70

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 83123 impreso por: 83123
TURNO: 2019-100-1-44877 FECHA: 27/5/2019
NIS: Q+bn+zRMCZtnyPeULFYPr3bg5u0R3p2VbJbmFbBXCdX5s72tRMh93w==
Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>
EXPEDIDO EN: MANIZALES



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL HERMAN ZULUAGA SERNA

655 200



MUNICIPIO DE PALESTINA

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Usuario: DMORALES

Factura N.: 201900032930

Fecha de Pago		
DD	MM	AAAA
30	10	2019

Nit 890801141-7 Cod Postal 17524 CR 10 N. 8 - 25 Tel 8710460 secretariadehacienda@palestina-caaldas.gov.co www.palestina-caaldas.gov.co

PAGUESE EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES:

PAGUESE EN EL BANCO DAVIVIENDA O BANCOLOMBIA, O TAMBIEN A TRAVES DEL BOTON DE PAGOS DE LA PAGINA WEB DE LA ALCALDIA MUNICIPAL

Número de Páginas: Pág. 1 de 1

Nombre Propietario: TOBON JOHN JAIRO RENDON

Cédula - NIT: 10230160

Dirección de Cobro: LA MIRANDA

Cuentas Vencidas: 105

Número de Predios: 1

Periodo Facturado: 2019-12

Código Postal Mpio: 17524

Código Catastral / NUP	Derecho	Dirección	Ult. Pago/ Per. Fact.	Avalúos Total y del Derecho	AP	Dest.	Tarifa	Concepto de Cobro	Valor	Recargos
175240001000000040008000000000	100	LA MIRANDA a.l. 105000/ a.c. 372	2010-12 2019-12	51,013,000 51,013,000		04	6	IMP PRED. ANT. VIG.	\$2,280,480	\$2,858,838
								IMP PRED. ACT. VIG.	\$306,084	\$18,036
								CORPOCALDAS VIG ANT	\$559,164	\$690,433
								CORPOCALDAS VIG ACT	\$76,524	\$4,509
								SOBREBOMB VIG ANT	\$372,756	\$460,284
								SOBREBOMB VIG ACT	\$51,012	\$3,006
								SF-2016-1: SALDO A FAVOR	(\$357,758)	\$0
									\$3,288,262	\$ 4,035,106

Total a Pagar: \$ 7,323,368

* Valores aproximados sujetos a actualizaciones, reajustes, descuentos y/o intereses moratorios.

SEÑOR CONTRIBUYENTE, CON EL PAGO OPORTUNO DE SUS IMPUESTOS, USTED APOYA EL PROGRESO Y COMPETITIVIDAD DE PALESTINA, ARAUCA Y SUS VEREDAS

CLIENTE

MUNICIPIO DE PALESTINA

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

BANCO

Referencia:

201900032930

Número de Páginas:

Pág. 1 de 1

Nombre Propietario:

TOBON JOHN JAIRO RENDON

Cédula - NIT:

10230160

Dirección de Cobro:

LA MIRANDA

Cuentas Vencidas:

105

Número de Predios:

1

Periodo Facturado:

2019-12'

Pague Hasta:

30/10/2019

Usuario:

DMORALES



(415)7708998646766(8020)201900032930(3900)0007323368(96)20191030

Relación de Cheques		
BANCO	# CHEQUE	VALOR

No se recibe pagos parciales, ni combinado de cheque y efectivo

TOTAL A PAGAR: \$ 7,323,368



PIN de Validación: b2710abb



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10165167, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10165167.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO 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.		15 Ene 2019	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.		15 Ene 2019	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.		15 Ene 2019	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 62 NO. 23 -61 OFICINA 404

Teléfono: (6)8850504 /3122899757



PIN de Validación b2710abb



Correo Electrónico: guerrerolugo@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10165167.

El(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b2710abb

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

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



VALORA

Avalúos de Inmuebles Urbanos y Rurales,
de Muebles, Enseres, Equipos y Maquinaria.



INFORME DE AVALUOS DE PREDIOS RURALES

1. INFORMACION BASICA

NOMBRE OFICINA : SUCURSAL MANIZALES		REGIONAL: CAFETERA	
NOMBRE CLIENTE: JUAN CARLOS SOTO VASCO (EN CALIDAD DE LIQUIDADOR)		NUMERO DE IDENTIFICACION: 1.053.814.449	
NOMBRE DEL PREDIO: LA ARGELIA		ESCRITURA No: 739	
FECHA DE LA ESCRITURA: 29/06/1.991	NOTARIA No: ÚNICA	CIUDAD DE LA NOTARIA: CHINCHINÁ CALDAS	
FICHA CATASTRAL NRO: 17-524-0001-0004-0016-000	NRO MATRICULA INMOBILIARIA: 100-93048		
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: USO AGROPECUARIO	TIPO DE INMUEBLE: FINCA	ESTRATO SOCIOECONOMICO: RURAL	
VEREDA: EL HIGUERÓN	MUNICIPIO: PALESTINA	DEPARTAMENTO: CALDAS	
NOMBRE DEL PROPIETARIO: JOHN JAIRO RENDÓN TOBÓN		NRO. DE IDENTIFICACION: 10.238.160	
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO: VEREDA EL HIGUERÓN		TELEFONO DEL CLIENTE: 311-3838567	
FECHA VISITA: 22/10/2.020		FECHA INFORME: 27/10/2.020	

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 DESARROLLO ECONOMICO:

SECTOR CON UN DESARROLLO CONSOLIDADO EN CAFÉ Y PLÁTANO Y EN VIVIENDA CAMPESTRE EN LA PARTE ALTA DE LA VEREDA, SOBRE EL EJE VIAL (PALESTINA –SANTÁGUEDA).- LA ZONA CUENTA GRANDES ÁREAS EN CULTIVOS DE CAFÉ, E IMPORTANTES ÁREAS DE CULTIVOS ALTERNOS COMO Y PLÁTANO.- SE ENCUENTRAN TAMBIEN CULTIVOS DE PAN-COGER (MAIZ Y FRÍJOL) QUE SE SIEMBRAN ENTRE LOS SURCOS DE LAS SIEMBRAS NUEVAS Y LAS ZOCAS, EN LA PARTE ALTA DE LA VEREDA.- TRADICIONALMENTE HAN SIDO TERRENOS DEDICADOS AL CAFÉ Y A LA EXPLOTACION PECUARIA.- CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS Y COMUNALES.- VIAS DE COMUNICACIÓN EN BUEN ESTADO, QUE CONTRIBUYEN A LA EXPLOTACION AGROPECUARIA.- SE OBSERVAN EXPLOTACIONES TURÍSTICAS (ECO-HOTELES), OFERTA DE SERVICIOS DE ALOJAMIENTO EN CONDOMINIOS CAMPESTRES PRIVADOS, CON GRAN AFLUENCIA DE PERSONAS EN LAS ÁREAS RECREATIVAS DE LA ZONA ALTA DE LA VEREDA, EN PREDIOS QUE ANTERIORMENTE ERAN NETAMENTE AGROPECUARIOS.- VEREDA RELATIVAMENTE CERCANA AL MUNICIPIO DE PALESTINA.

2.2 NIVEL SOCIOECONÓMICO:

LA MAYORÍA DE PROPIETARIOS DE LOS PREDIOS EN LA ZONA POSEEN MEDIANAS Y GRANDES EXTENSIONES, LAS CUALES EN GRAN MEDIDA HAN PERTENECIDO POR TRADICIÓN A LAS MISMAS FAMILIAS.- LOS CULTIVOS MÁS SOBRESALIENTES SON FORRAJES (PASTOS), CAFÉ, PLATANO Y FRUTALES TECNIFICADOS, ACTIVIDADES QUE LOS UBICAN EN UN NIVEL SOCIO-ECONOMICO MEDIO.- ADICIONALMENTE SE PRESENTAN CULTIVOS DE PAN COGER APROVECHANDO LOS SURCOS ENTRE LOS ÁRBOLES, LOS CUALES OTORGAN ESPACIO PARA ESTOS CULTIVOS Y VARIEDADES DE CICLO CORTO.

2.3 COMERCIALIZACIÓN:

BAJA ACTIVIDAD EN TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA EN ESTE SECTOR Y EN TODO SU ENTORNO, YA QUE EL MERCADO SE CONTRAJO DEBIDO A LA ACTUAL PANDEMIA CONOCIDA.- ANTERIOREMENTE Y EN CONDICIONES DE MERCADO NORMALES, LAS PROPIEDADES GRANDES, SE ESTABAN DIVIDIENDO EN PARCELAS PEQUEÑAS PARA CASAS DE RECREO, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIOS DE VIVIENDA CAMPESTRE, PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ECO-HOTELES Y LUGARES DE DESCANSO.- LAS TIERRAS DE LA ZONA ALTA SON CONSIDERADAS DE ALTO VALOR.- SUMANDO A LA CALIDAD DE SUS SUELOS, SUS EXCELENTES VIAS DE PENETRACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA PERMANENTE POR PARTE DEL COMITÉ LOCAL DE CAFETEROS.- ALTA VALORIZACIÓN EN EL MEDIANO PLAZO.- LA COMERCIALIZACIÓN DE LAS COSECHAS Y DEMÁS PRODUCTOS AGROPECUARIOS (CARNE DE PORCINO Y BOVINO EN PIE) SE REALIZA OPORTUNAMENTE EN MANIZALES Y PALESTINA DONDE DEMANDAN ESTOS PRODUCTOS PERMANENTEMENTE.

2.4 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:

(Como llegar al predio) SALIENDO DE PALESTINA HACIA EL SECTOR TURÍSTICO DE LA ROCHELA, SE RECORREN 16 KILÓMETROS Y EN EL DESVÍO A LA IZQUIERDA EN EL SITIO DENOMINADO LA ERMITA, SE AVANZAN 3 KILÓMETROS HACIA LA VEREDA EL HIGUERÓN, POR CARRETERA DESTAPADA, HASTA LLEGAR AL PARAJE CONOCIDO COMO RANCHO QUEMADO.- TOMANDO LA DESVIACIÓN A LA DERECHA, SE LLEGA A LOS PREDIOS "LAS PARTIDAS" Y "VILLA JUDITH" EN 800 METROS DE RECORRIDO, SI SE TOMA LA DESVIACIÓN A LA IZQUIERDA, SE LLEGA A LOS PREDIOS "LA MIRANDA", "LA MIRANDA III", "LA PLAYA" Y "LA ARGELIA", RECORRIENDO 1.400 METROS.- EL INGRESO A ESTOS PREDIOS SE ENCUENTRA A MANO IZQUIERDA SOBRE ESTA VÍA.- ESTA VÍA SE ENCUENTRA EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN PERO TRANSITABLE PARA VEHÍCULOS CAMPEROS DE DOBLE TRACCIÓN.

2.5 SERVICIOS COMUNALES:

EN LA VEREDA EL HIGUERÓN SE CUENTA CON ESCUELA BÁSICA PRIMARIA (INSTITUCIÓN EDUCATIVA JOSÉ MARÍA CARBONELL) Y CANCHA DEPORTIVA.- EL

COLEGIO DE BACHILLERATO Y LA ESTACIÓN DE POLICÍA, SE ENCUENTRAN CERCA DE ALLÍ EN LA VEREDA LA PLATA, LA QUE GENERA SEGURIDAD ENTRE SUS HABITANTES Y VECINOS.

2.6 SERVICIOS PÚBLICOS:

LA VEREDA CUENTA CON ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONÍA RURAL Y TELEVISIÓN POR CABLE.- CUENTA CON EL ACUEDUCTO REGIONAL QUE EN LA ZONA FUÉ CEDIDO POR LA FEDERACIÓN DE CAFETEROS A LA VEREDA.- TRANSPORTE EN CAMPEROS Y BUSETAS DE SERVICIO PÚBLICO SOBRE LA VÍA PRINCIPAL.

2.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

SU CERCANÍA AL RENOMBRADO PROYECTO DEL AEROPUERTO DEL CAFÉ, Y EL CRECIMIENTO DE LA ZONA COMO UN IMPORTANTE NICHOS PRODUCTIVO Y TURÍSTICO, LE OTORGA UNA VALORIZACIÓN PERMANENTE.- ADEMÁS, PARA EL NUEVO PROYECTO DEL AEROPUERTO, SE HA FORTALECIDO LA INFRAESTRUCTURA VIAL Y ENSANCHE DE VÍAS SECUNDARIAS. – SU VALORIZACIÓN ES ALTA EN EL LARGO PLAZO.- TENIENDO EN CUENTA SU MEDIANO DESEMPEÑO PARA LAS LABORES AGRÍCOLAS, SU CONSOLIDACIÓN COMO ZONA AGROPECUARIA Y LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD LE PROYECTAN UNA BUENA PERSPECTIVA DE VALOR A ESTOS PREDIOS A FUTURO.

2.9 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:

DENTRO DEL PERÍMETRO RURAL, EL PRINCIPAL USO DEL SUELO ES EL AGROPECUARIO, DONDE LAS ÁREAS SE DESTINAN EN SU GRAN MAYORÍA A CULTIVOS DE CAFÉ, PLÁTANO Y OTRAS ACTIVIDADES COMO LOS PASTOS Y LA GANADERÍA.

FUENTE:

ESQUEMA DE ORDEAMIENTO TERRITORIAL.
ACUERDO MUNICIPAL 160 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1.999.

EN PEQUEÑAS PROPORCIONES AL CULTIVO DE CÍTRICOS Y PISCICULTURA.

ES IMPORTANTE RESALTAR LA EXISTENCIA DE EXTENSIONES CONSIDERABLES SEMBRADAS EN GUADUA, POR SU VALOR AMBIENTAL, POR SU VALOR ESCÉNICO, PAISAJÍSTICO Y CULTURAL.- AREA DE INTERES AMBIENTAL Y ECOTURÍSTICO.

2.10 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO:

LENTA, POR SU TAMAÑO, UBICACIÓN Y ACTUAL ESTADO DE PRODUCTIVIDAD Y EXPLOTACIÓN.- ESTAS TIERRAS TIENEN MEDIANO POTENCIAL DE VALORIZACION, POR SU VOCACIÓN PARA CIERTO TIPO DE ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.-SON TERRENOS CON PENDIENTES DEL 0% AL 35% , BIEN DRENADOS Y APROPIADOS PARA CULTIVOS DE FRUTALES PERENNES Y ÁREAS PARA PASTOS Y CULTIVOS FORESTALES, LO QUE LAS CONVIERTE EN SU LIMITANTE, YA QUE SU VALOR COMERCIAL QUE NO ES IGUAL A LOS VALORES DE LAS ZONAS ALTAS DEL SECTOR.- ESTA VEREDA DEL MUNICIPIO DE PALESTINA, NO CUENTA CON SUFICIENTES FUENTES DE AGUA Y NACIMIENTOS.- POR SU CERCANIA AL SECTOR DE LA ROCHELA, A MANIZALES Y PALESTINA, CON QUIENES PRESENTA UN MAYOR VÍNCULO PARA COMERCIALIZACIÓN DE SUS PRODUCTOS, SALUD Y EDUCACIÓN ENTRE OTRAS NECESIDADES LE PUEDEN AGRAGAR ALGÚN VALOR.

POR SU VOCACION AGRONÓMICA Y SU CLIMA ES UN SECTOR APTO PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO Y TURÍSTICO.- ES IMPORTANTE ANOTAR QUE EN EL CASO INDIVIDUAL DEL PREDIO, TIENE ALGUNOS SECTORES SIN EXPLOTAR, Y SE RECONOCE EN LAL VISITA QUE LAS ÁREAS CULTIVADAS EN CAFÉ Y PLÁTANO NO ESTÁN SIENDO ATENDIDAS CON LAS LABORES CULTURALES Y DE MANEJO OPORTUNAMENTE.

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

3.1 LINDEROS Y COLINDANTES (Plano – levantamiento Topográfico)

LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 739 DEL 29 DE JUNIO DEL AÑO 1.991, DE LA NOTARÍA ÚNICA DE CHINCHINÁ CALDAS.

3.2. ÁREA

AREA TOTAL 3.12 CUADRAS	FUENTE: CERTIFICADO DE PREDIAL Y CONSULTA CATASTRAL DEL I.G.A.C.
----------------------------	--

3.3. CONDICIONES CLIMATICAS Y METEOROLOGICAS

Altitud (msnm): 1.350 aprox.	Temperatura °C: 21°C (Promedio)	Precipitación año (mm): 2.000 mm/año
Clima: CALIDO (Bosque Tropical Húmedo)	Distribución de lluvias (meses): (Marzo-Abril-Mayo.....Septiembre-Octubre- Noviembre)	

3.4. UBICACIÓN Y DESCRIPCION

Centros de Mercadeo: Chinchiná y Palestina	Medios de Transporte: Vehicular	Distancia Km.: 22.5 y 19 kilómetros Tiempo Recorrido: 40 y 30 minutos
Poblaciones más Cercanas: Palestina	Medios de Transporte: Vehicular	Distancia Km.: 11 kilómetros Tiempo Recorrido: 30 minutos

4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

4.1 CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	CUADRAS	LIMITANTES
CLASE VII Suelos de rocas sedimentarias e ígneas, textura media a moderadamente fina, bien drenados. Suelos superficiales a muy superficiales, bien	Ondulado	Leve inclinación	0,32	Presenta limitantes físicas severas, que las hace inadecuadas para cultivos; tienen aptitud forestal; el bosque tiene carácter protector. Excepcionalmente se
	Inclinado	Inclinación del 28% aproximad.	2,80	

a excesivamente drenados, texturas variables, de ácidos a muy ácidos. Limitado por fuertes pendientes, erosión y alta susceptibilidad a la erosión, escasa profundidad efectiva y lluvias deficientes en unos casos y excesiva en otros. Suelos preferiblemente para conservar la vegetación natural y reforestar aquellas en donde esta vegetación ha sido destruida; para frenar el avance de la erosión y proteger las corrientes de agua.				pueden establecer sistemas agroforestales como el café con sombrío con prácticas de conservación de suelos y manejo de aguas tendientes a prevenir y controlar los procesos de erosión. La cobertura vegetal permanente de múltiples estratos es necesaria dada la alta susceptibilidad de los suelos al deterioro.- La ganadería debe ser excluida totalmente del área ocupada por las tierras de esta unidad de capacidad.
--	--	--	--	---

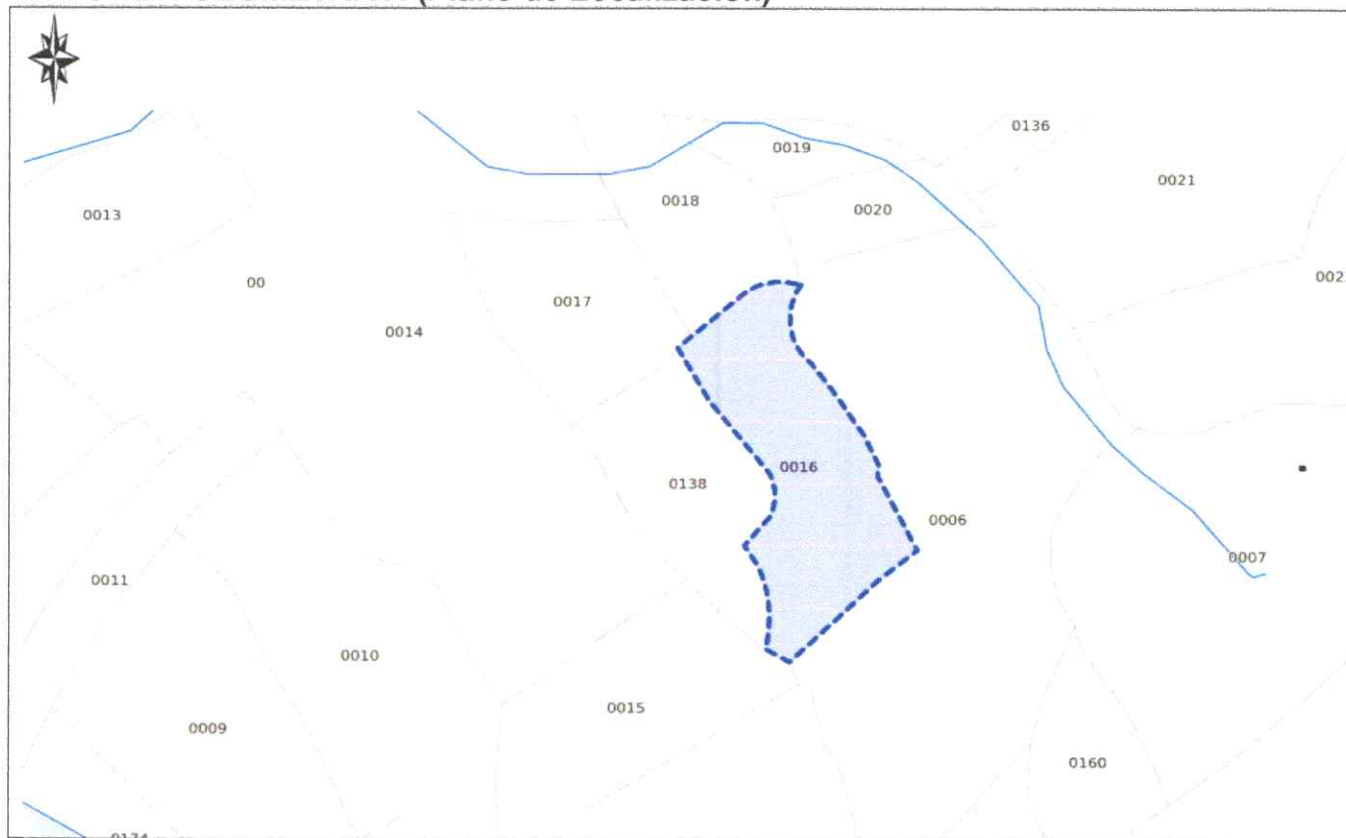
4.2 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
NO TIENE			

4.3 VIAS (Internas)

CLASE	OBSERVACIONES
NO TIENE	

4.4 FORMA GEOMETRICA (Plano de Localización)



4.5. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN

LA FINCA TIENE ACTUALMENTE UNA EXPLOTACIÓN PECUARIA, CON UN PORCENTAJE DEL 90% EN RASTROJOS DE PORTE MEDIO Y PASTOS TIPO ESTRELLA Y BRACHIARIA.- PRESENTA ALGUNAS ÁREAS EN GUADUALES Y BOSQUES PROTECTORES DE AGUA.- LOS PREDIOS SUJETOS AL PRESENTE INFORME DE AVALÚO, PRESENTAN SUELOS AGRÍCOLAS TIPO UNIDAD CHINCHINÁ I Y II, CUYO ORIGEN PROCEDE DE CENIZAS VOLCÁNICAS, ALTAMENTE PRODUCTIVOS, CON TOPOGRAFÍAS DISTRIBUIDAS EN UN 90% INCLINADAS, CON PENDIENTES HASTA DEL 28%.
SU TOPOGRAFIA MAYORMENTE INCLINADA, NO PERMITE LA MECANIZACIÓN DEL TERRENO.

4.6. FRENTE SOBRE LAS VIAS

LA VIA QUE LLEVA A LA FINCA LA MIRANDA, DIVIDE ESTOS PREDIOS Y LO CRUZA POR LA MARGEN IZQUIERDA DEL PREDIO.- ESTA VÍA CONDUCE A OTRAS UNIDADES AGRÍCOLAS EN EL SECTOR Y LE SIRVE DE LINDERO.

4.7. IRRIGACION O POSIBILIDADES

NO TIENE POTENCIAL PARA ESTABLECIMIENTO DE RIEGO POR GRAVEDAD DEBIDO QUE SU FUENTE HIDRICA DEPENDE DE UN ACUEDUCTO VEREDAL .- AUNQUE NO SE HACE NECESARIO, YA QUE EL REGIMEN DE LLUVIAS CONTRIBUYE AL NIVEL DE HUMEDAD REQUERIDO PARA LOS CULTIVOS ESTABLECIDOS.

4.8. ADMINISTRACION DE LA FINCA

LA FINCA ACTUALMENTE ES ADMINISTRADA BAJO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CONTROLADO POR UN SECUESTRE.

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

5.1. DIRECTA:

EL MERCADO DE PREDIOS EN ESTA ZONA AUNQUE ES NORMAL, SE RIGE POR LA OFERTA Y DEMANDA.

LA INFORMACIÓN FUE OBTENIDA DIRECTAMENTE DE OTROS PROPIETARIOS EN LA VEREDA.

POR DATOS OBTENIDOS EN LOS PORTALES DE INTERNET Y CON OTROS COLEGAS DE CASAS INMOBILIARIAS.

SE TOMA COMO REFERENCIA EL MERCADO ACTUAL DE COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN ESTA ZONA.

CONSULTANDO A PROPIETARIOS DEL SECTOR Y VENTAS RECIENTES PRESENTADAS EN SU ÁREA VECINA.

PROMEDIO APLICADO EN ÚLTIMOS AVALÚOS EFECTUADOS EN PREDIOS DEL SECTOR.

INDAGACIÓN PRELIMINAR CON OTROS PROFESIONALES AVALUADORES ADSCRITOS A LA LONJA.

ESTADO DEL INMUEBLE, Y POSIBILIDADES DE COMERCIALIZACIÓN EN EL CORTO PLAZO.

5.2. INDIRECTA:

CON ALGUNOS FUNCIONARIOS DE ENTIDADES BANCARIAS, AVALUADORES PROFESIONALES CON EXPERIENCIA EN LA REGION Y LA UMATA MUNICIPAL.

5.3 CUADRO ESTADÍSTICO

EJERCICIO NRO. 1							
DEPURACION DE LA INFORMACION MUESTRAL							
EJERCICIO PRECIO DE FINCAS EN EL SECTOR DE LA VEREDA EL HIGUERON Y SU ENTORNO							
REF.	CODIGO	Nº CUADRAS	VALOR INMUEBLE	VR. CULTIVOS Y CONSTRUCCIONES	OFERTA	VALOR m ²	VALOR m ² AJUSTADO
1	INMOB. CASTRO ROSERO CÓD. 1118055 VDA.EL REPOSO	4,50	\$380.000.000	320.000.000	\$60.000.000	\$ 13.333.333	\$ 12.000.000
2	MERCADO LIBRE COD. BOAL 6371980 VDA. EL REPOSO	32,00	\$900.000.000	\$440.000.000	\$460.000.000	\$ 14.375.000	\$ 12.937.500
3	INMOB. LUCÍA PRADA VDA. EL REPOSO	68,00	\$2.200.000.000	\$1.200.000.000	\$1.000.000.000	\$ 14.705.882	\$ 13.235.294
4	COMMODITY ASESORÍAS S.A.S. VDA. EL HIGUERÓN	2,25	\$300.000.000	\$270.000.000	\$30.000.000	\$ 13.333.333	\$ 12.000.000
5	MILLÁN Y ASOCIADOS CÓD. 2790-21742	12,00	\$340.000.000	\$170.000.000	\$170.000.000	\$ 14.166.667	\$ 12.750.000
6	VISTA INMOBILIARIA VDA. LOS ALPES	81,00	\$1.800.000.000	\$700.000.000	\$1.100.000.000	\$ 13.580.247	\$ 12.222.222
7	INMOBILIARIA CASTRO ROSERO	12,00	\$250.000.000	\$80.000.000	\$170.000.000	\$ 14.166.667	\$ 12.750.000
			PROMEDIO		\$ 480.000.000	\$ 13.951.590	\$ 12.556.431
			DESVIACION ESTANDAR		\$ 536.935.750	\$ 338.570	\$ 304.713
			COEFICIENTE DE VARIACION		111,9%	2,4%	2,4%

5.4. VALOR INTRINSECO DEL TERRENO

Clase Agrologica	Área (Cuadras)	Valor \$ Cuadra	Valor \$ por clase agrológica
Suelos Clase VII	3.12	\$ 12.500.000.00	\$ 39.000.000.00
SUBTOTAL			\$ 39.000.000.00

6. MEJORAS

6.1 CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor Total
NO APLICA					0.0.
					0.0.

6.2. JAGÜEYES

Descripción, Capacidad y Fuentes Hídricas	Diámetro (mts) o Dimensiones	Profundidad (mts)	Materiales y Mano de obra empleada	Valor Total
NO TIENE				0.0
				Subtotal 0.0

6.3 USO ACTUAL DEL SUELO

Cultivo	Tipo de cultivo y Estado actual	Área Cuadras	\$ por Cuadra	\$ Cultivo
Permanentes:				
Semipermanentes:				
Otros				
				\$

SUBTOTAL 2 (6.1+6.2+6.3)

\$ -0-

6.4. CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

Destinación		Materiales	Servicios	Estado y conservación	m ²	\$ m ²	\$ Total
Tipo	Unidades						
Otros :							
SUB TOTAL 3							\$

RESUMEN VALORES PARCIALES

Valor Terreno (Subtotal 1)

\$ 39.000.000.00

Valor Cercas, Jagüeyes y Cultivos
(Subtotal 2)

\$ -0-

**VALOR TOTAL TERRENO Y
CONSTRUCCIONES**
(Subtotal 1 +Subtotal 3)

\$ 39.000.000.00

\$ 39.000.000.00

VALOR TOTAL AVALUO
(Subtotal 1 + Subtotal 2 + Subtotal 3)

SON:

**TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL
COLOMBIANA.**



FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO

NUMERO DE IDENTIFICACION: 10.165.167

NRO DE MATRICULA: AVAL-10165167

7. ANEXOS:

REGISTRO FOTOGRÁFICO

CERTIFICADOS DE PREDIAL

CERTIFICADOS CATASTRALES Y PLANOS DEL I.G.A.C.

CERTIFICADOS DE TRADICIÓN



PIN de Validación: b2710abb



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10165167, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10165167.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 15 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 15 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 15 Ene 2019	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: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 62 NO. 23 -61 OFICINA 404

Teléfono: (6)8850504 /3122899757



PIN de Validación: b2710abb



Correo Electrónico: guerrerolugo@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10165167.

El(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b2710abb

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

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal







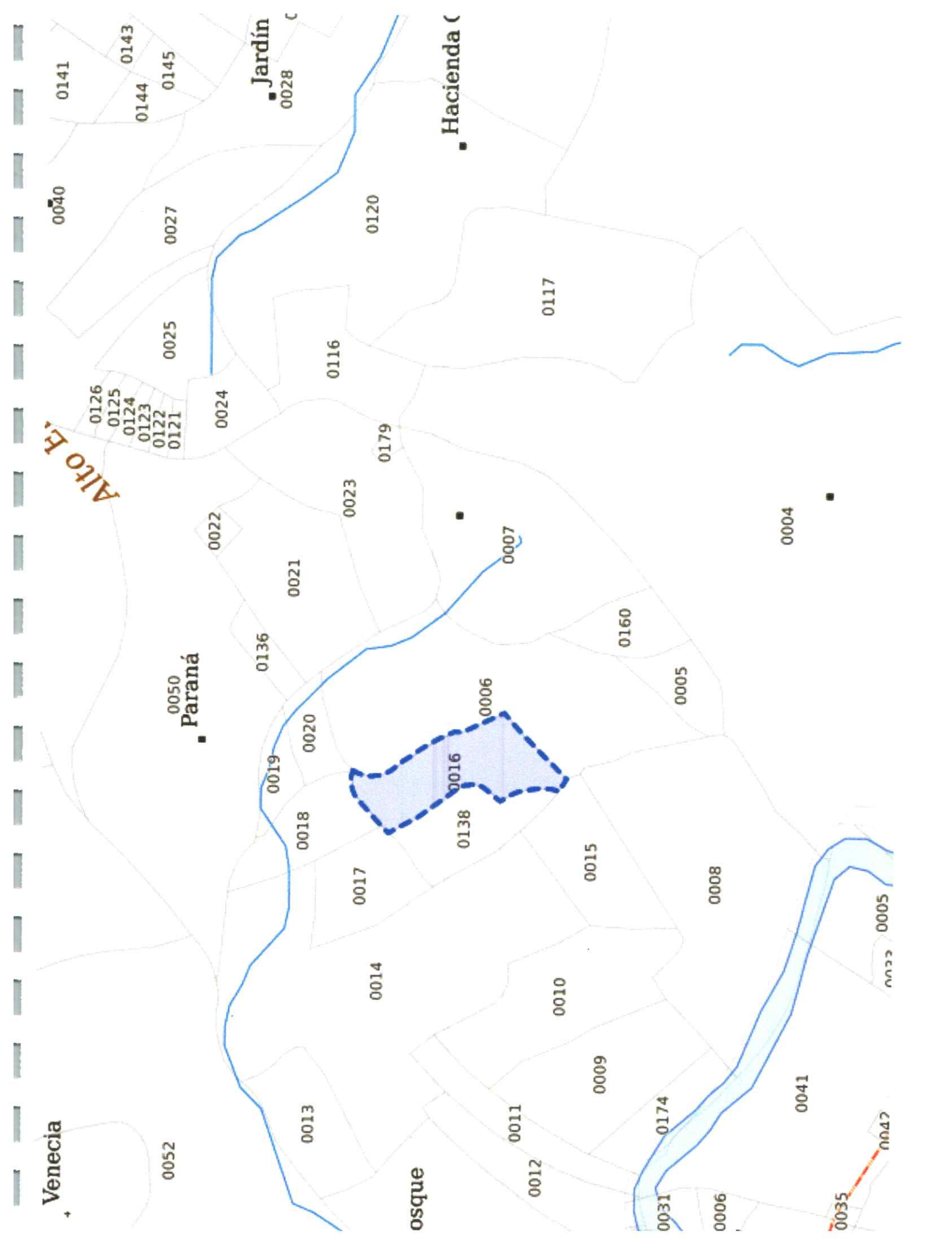
Resultado

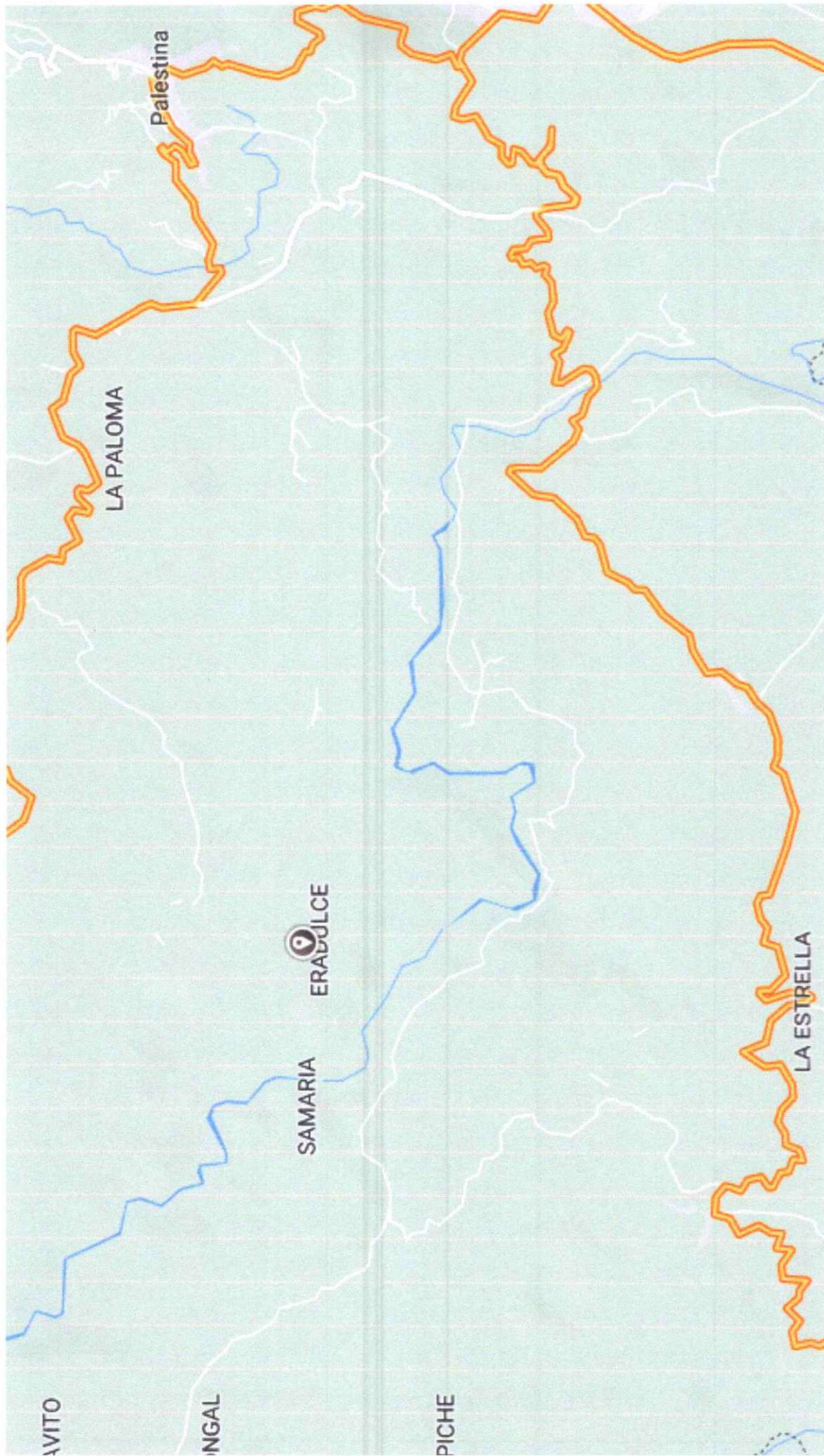
⬇ Exportar

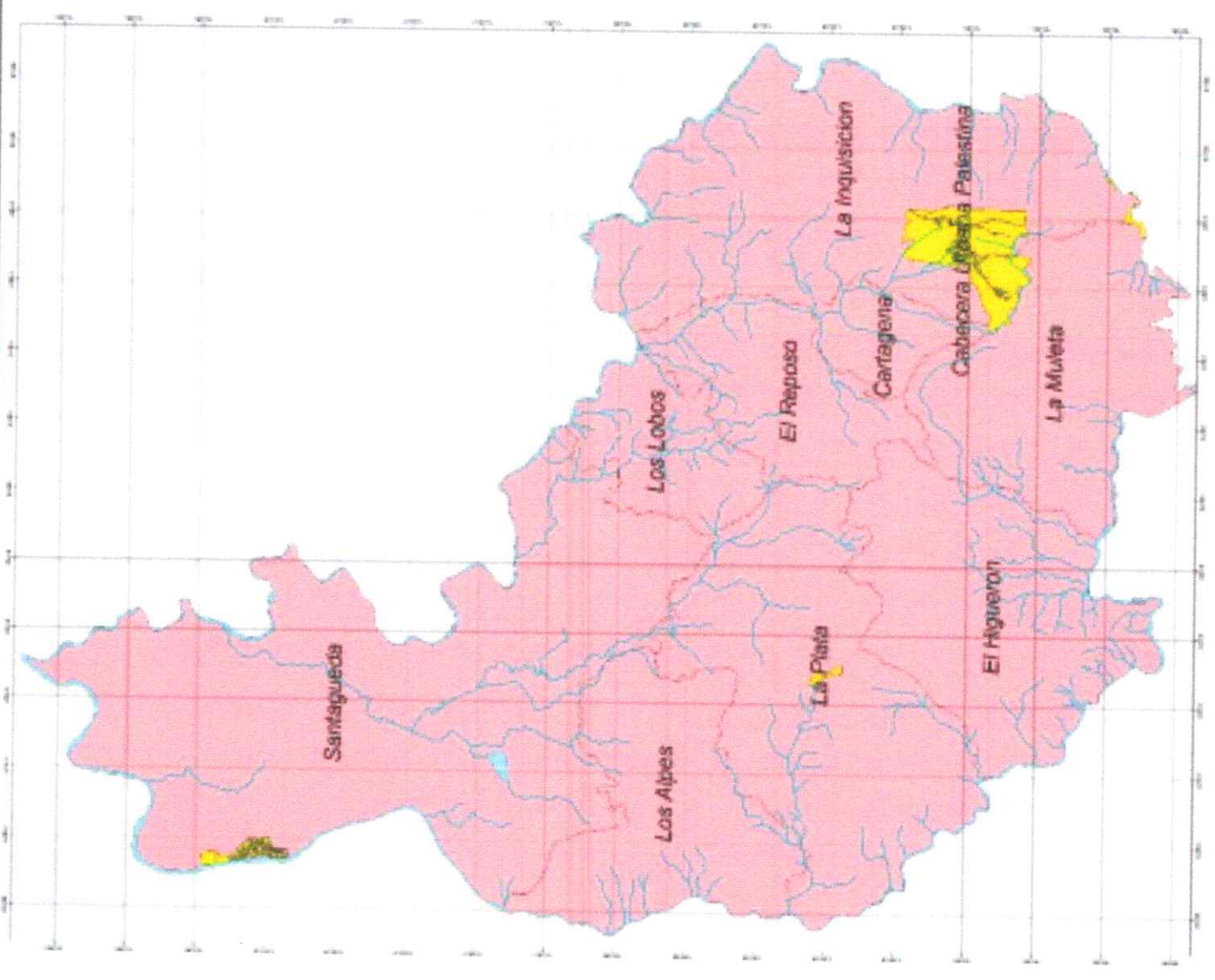
Shape file(zip) ▼

Departamento:	17 - CALDAS
Municipio:	524 - PALESTINA
Código Predial Nacional:	175240001000000040016000000000
Código Predial:	17524000100040016000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LA ARGELIA
Área de terreno:	20000 m2
Área construida:	6 m2

Construcción 1







UNIVERSIDAD DE CALDAS
FACULTAD DE CIENCIAS EXACTAS Y NATURALES
PROGRAMA DE GEOLOGÍA

MAPA POLITECNO DEL MUNICIPIO DE PALESTINA

Elaborado por: Ana María Prohanzas (S)



CONVENCIONES

- Drenaje Doble
- Drenaje Simple
- Centros Poblados
- Veredas

ESCALA NUMÉRICA
1:25.000

ESCALA GRÁFICA



Sistema de Coordenadas

Proyección Geográfica: Sistema: MADOCA_Colombia_Español
Proyección: Transversal_Mercator
Datum: Bogotá 1988
Escala: 1:25000
Central Meridian: 76.00779272
Scale Factor: 1.00000000
Latitude_01_Origin: 4.59820042
Latitude Unit: Meter

Geographic Coordinate System: UTM_MADONIA
Datum: D. MADONIA
Prime Meridian: Greenwich
Angular Unit: Degree





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

Página: 1

Nro Matrícula: 100-93048

Impreso el 27 de Mayo de 2019 a las 02:54:47 pm

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CIRCULO REGISTRAL: 100 MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: PALESTINA VEREDA: EL HIGUERON

FECHA APERTURA: 28/8/1989 RADICACIÓN: 18077 CON: CERTIFICADO DE 28/8/1989

COD CATASTRAL: 175240001000000040016000000000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: 175240001000000040016000000000

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE PALESTINA CASA DE HABITACION CON PLANTACIONES DE CAFE Y PLATANO DE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE UN ALMUD LARGO DE TERRENO LOS LINDEROS SE HALLAN EN LA

ESCRITURA 268 DEL 30-12-56 NOTARIA DE PALESTINA (DECRETO 1711 ART. 11/84)

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION PARAJE DEL HIGUERON EL HIGUERON

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

ANOTACIÓN Nro: 1 Fecha: 12/6/1951 Radicación: 0

DOC: SENTENCIA 0 DEL: 5/5/1951 JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 1.200

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICION: 150 APROBACION TRABAJO DE PARTICION EN PROCESO DE SUCESION

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

DE: CEBALLOS OSORIO ROSARIO

DE: OSORIO ANTONIO MARIA

A: OSORIO C. ROBERTO

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha: 30/1/1952 Radicación: 0

DOC: ESCRITURA 147 DEL: 29/12/1951 NOTARIA DE PALESTINA VALOR ACTO: \$ 4.500

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: OSORIO CEBALLOS ROBERTO

A: OSORIO C. OCTAVIO X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha: 30/1/1952 Radicación: 0

DOC: ESCRITURA 147 DEL: 29/12/1951 NOTARIA DE PALESTINA VALOR ACTO: \$ 1.700

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: OSORIO C. OCTAVIO

A: OSORIO CEBALLOS ROBERTO

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha: 30/5/1952 Radicación: 0

DOC: ESCRITURA 126 DEL: 17/5/1952 NOTARIA DE PALESTINA VALOR ACTO: \$ 1.700

Se cancela la anotación No. 3

ESPECIFICACIÓN: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: OSORIO CEBALLOS ROBERTO

A: OSORIO CEBALLOS OCTAVIO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN,
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 100-93048

Impreso el 27 de Mayo de 2019 a las 02:54:47 pm

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

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

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 31/12/1956 Radicación 0
DOC: ESCRITURA 268 DEL: 30/12/1956 NOTARIA DE PALESTINA VALOR ACTO: \$ 3.000
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: OSORIO CEBALLOS OCTAVIO
A: OSORIO CEBALLOS ANTONIO X

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 7/9/1989 Radicación 22702
DOC: ESCRITURA 3990 DEL: 29/8/1989 NOTARIA 4A DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 2.650.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA CON OTRO PREDIO Y 2/3 EN OTRO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: OSORIO CEBALLOS ANTONIO
A: VALENCIA PEREZ GLADYS X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 5/7/1991 Radicación 18088
DOC: ESCRITURA 739 DEL: 29/6/1991 NOTARIA DE CHINCHINA VALOR ACTO: \$ 700.000
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: VALENCIA PEREZ GLADYS
A: RENDON TOBON JHON X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 15/11/1991 Radicación 30435
DOC: ESCRITURA 1248 DEL: 21/1/1991 NOTARIA DE CHINCHINA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RENDON TOBON JHON X
A: BANCO CAFETERO

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 6/2/2012 Radicación 2012-100-6-2422
DOC: ESCRITURA 120 DEL: 1/2/2012 NOTARIA QUINTA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA - ABIERTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RENDON TOBON JHON JAIRO CC# 10238160 X
A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 18/10/2016 Radicación 2016-100-6-20171
DOC: OFICIO 3491 DEL: 12/10/2016 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - SINGULAR CON OTRO PREDIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: DAVIVIENDA - NIT. 8600343137 -
A: RENDON TOBON JHON JAIRO CC# 10238160 X

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 31/10/2017 Radicación 2017-100-6-21919
DOC: OFICIO 1245 DEL: 24/4/2017 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 10
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - DE EMBARGO EJECUTIVO EN
ESTE Y OTRO PREDIO. RADICADO: 2016-00299
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)



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

Página: 3

Nro Matrícula: 100-93048

Impreso el 27 de Mayo de 2019 a las 02:54:47 pm

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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA NIT# 8600343137
A: RENDON TOBON, JHON JAIRO CC# 10238160

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 19/1/2018 Radicación 2018-100-6-857
DOC: ESCRITURA 7864 DEL: 10/11/2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 1.385.000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0344 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA - EN FAVOR DEL PREDIO
CON MATRÍCULA 100-86382

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

DE: RENDON TOBON JOHN JAIRO CC 10238160 X

A: GOMEZ MONTES ALVARO AUGUSTO. CC# 10265776

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 18/7/2018 Radicación 2018-100-6-15885
DOC: OFICIO 2570 DEL: 7/7/2018 JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - MAYOR CUANTIA,

RADICADO: 179013103006-2018-00127-00

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 8600343137

A: RENDON TOBON JOHN JAIRO (SIC) CC 10238160 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 13

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1 No corrección: 1 Radicación: 2010-100-3-139 Fecha: 14/11/2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA
POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 83123 Impreso por: 83123

TURNÓ: 2019-100-1-44878 FECHA: 27/5/2019

NIS: Q+bn+zRMCZvLxtyzoeo9rHbg5u0R3p2VS385jnaMwvr5s72tRMh93w==

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

EXPEDIDO EN: MANIZALES

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

Nro Matrícula: 100-93048

Impreso el 27 de Mayo de 2019 a las 02:54:47 pm

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

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



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL HERMAN ZULUAGA SERNA



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
La guarda de la fe pública

658 297



MUNICIPIO DE PALESTINA

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Usuario: DMORALES

Factura N.: 201900032931

Fecha de Pago		
DD	MM	AAAA
30	10	2019

NIT 890801141-7 Cod Postal 17524 CR 10 N. 8 - 25 Tel 8710460 secretariadehacienda@palestina-caldas.gov.co www.palestina-caldas.gov.co

PAGUESE EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES:

PAGUESE EN EL BANCO DAVIVIENDA O BANCOLOMBIA, O TAMBIEN A TRAVES DEL BOTON DE PAGOS DE LA PAGINA WEB DE LA ALCALDIA MUNICIPAL

Número de Páginas: Pág. 1 de 1

Nombre Propietario: RENDON TOBON JOHN JAIRO

Cédula - NIT: 10238160

Dirección de Cobro: LA ARGELIA

Cuentas Vencidas: 21

Número de Predios: 6

Periodo Facturado: 2019-12

Código Postal Mpio: 17524

Código Catastral / NUP	Derecho	Dirección	Ult. Pago/ Per. Fact.	Avalúos Total y del Derecho	AP	Dest.	Tarifa	Concepto de Cobro	Valor	Recargos
175240001000000040016000000000	100	LA ARGELIA a.t. 20000/ a.c. 6	2017-12 2019-12	11,874,000 11,874,000		04	5	IMP PRED. ANT. VIG. IMP PRED. ACT. VIG. CORPOCALDAS VIG ANT CORPOCALDAS VIG ACT SOBREBOMB VIG ANT SOBREBOMB VIG ACT	\$57,636 \$59,376 \$17,292 \$17,808 \$11,532 \$11,880	\$17,847 \$3,498 \$5,358 \$1,050 \$3,570 \$699
									\$175,524	\$ 32,022

Total a Pagar:

\$ 207,546

* Valores aproximados sujetos a actualizaciones, reajustes, descuentos y/o intereses moratorios.

SEÑOR CONTRIBUYENTE, CON EL PAGO OPORTUNO DE SUS IMPUESTOS, USTED APOYA EL PROGRESO Y COMPETITIVIDAD DE PALESTINA, ARAUCA Y SUS VEREDAS

CLIENTE

MUNICIPIO DE PALESTINA

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

BANCO

Referencia:

201900032931

Número de Páginas:

Pág. 1 de 1

Nombre Propietario:

RENDON TOBON JOHN JAIRO

Cédula - NIT:

10238160

Dirección de Cobro:

LA ARGELIA

Cuentas Vencidas:

21

Número de Predios:

6

Periodo Facturado:

2019-12

Pague Hasta:

30/10/2019

Usuario:

DMORALES



(415)7709998646766(8020)201900032931(3900)0000207546(96)20191030

Relación de Cheques		
BANCO	# CHEQUE	VALOR

No se recibe pagos parciales, ni combinado de cheque y efectivo

TOTAL A PAGAR:

\$ 207,546



PIN de Validación: b2710abb



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10165167, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10165167.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 15 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 15 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 15 Ene 2019	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: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 62 NO. 23 -61 OFICINA 404

Teléfono: (6)8850504 /3122899757



PIN de Validación: b2710abb



Correo Electrónico: guerrerolugo@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10165167.

El(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b2710abb

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

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



VALORA

Avalúos de Inmuebles Urbanos y Rurales,
de Muebles, Enseres, Equipos y Maquinaria.



INFORME DE AVALUOS DE PREDIOS RURALES

1. INFORMACION BASICA

NOMBRE OFICINA : SUCURSAL MANIZALES		REGIONAL: CAFETERA	
NOMBRE CLIENTE: JUAN CARLOS SOTO VASCO (EN CALIDAD DE LIQUIDADOR)		NUMERO DE IDENTIFICACION: 1.053.814.449	
NOMBRE DEL PREDIO: LAS PARTIDAS		ESCRITURA No: 266	
FECHA DE LA ESCRITURA: 21/12/2.007	NOTARIA No: ÚNICA	CIUDAD DE LA NOTARIA: PALESTINA CALDAS	
FICHA CATASTRAL NRO: 17-524-0001-0004-0056-000	NRO MATRICULA INMOBILIARIA: 100-164883		
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: USO AGROPECUARIO	TIPO DE INMUEBLE: FINCA	ESTRATO SOCIOECONOMICO: RURAL	
VEREDA: EL HIGUERÓN	MUNICIPIO: PALESTINA	DEPARTAMENTO: CALDAS	
NOMBRE DEL PROPIETARIO: JOHN JAIRO RENDÓN TOBÓN		NRO. DE IDENTIFICACION: 10.238.160	
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO: VEREDA EL HIGUERÓN		TELEFONO DEL CLIENTE: 311-3838567	
FECHA VISITA: 22/10/2.020		FECHA INFORME: 27/10/2.020	

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 DESARROLLO ECONOMICO:

SECTOR CON UN DESARROLLO CONSOLIDADO EN CAFÉ Y PLÁTANO Y EN VIVIENDA CAMPESTRE EN LA PARTE ALTA DE LA VEREDA, SOBRE EL EJE VIAL (PALESTINA –SANTÁGUEDA).- LA ZONA CUENTA GRANDES ÁREAS EN CULTIVOS DE CAFÉ, E IMPORTANTES ÁREAS DE CULTIVOS ALTERNOS COMO Y PLÁTANO.- SE ENCUENTRAN TAMBIEN CULTIVOS DE PAN-COGER (MAIZ Y FRÍJOL) QUE SE SIEMBRAN ENTRE LOS SURCOS DE LAS SIEMBRAS NUEVAS Y LAS ZOCAS, EN LA PARTE ALTA DE LA VEREDA.- TRADICIONALMENTE HAN SIDO TERRENOS DEDICADOS AL CAFÉ Y A LA EXPLOTACION PECUARIA.- CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS Y COMUNALES.- VIAS DE COMUNICACIÓN EN BUEN ESTADO, QUE CONTRIBUYEN A LA EXPLOTACION AGROPECUARIA.- SE OBSERVAN EXPLOTACIONES TURÍSTICAS (ECO-HOTELES), OFERTA DE SERVICIOS DE ALOJAMIENTO EN CONDOMINIOS CAMPESTRES PRIVADOS, CON GRAN AFLUENCIA DE PERSONAS EN LAS ÁREAS RECREATIVAS DE LA ZONA ALTA DE LA VEREDA, EN PREDIOS QUE ANTERIORMENTE ERAN NETAMENTE AGROPECUARIOS.- VEREDA RELATIVAMENTE CERCANA AL MUNICIPIO DE PALESTINA.

2.2 NIVEL SOCIOECONÓMICO:

LA MAYORÍA DE PROPIETARIOS DE LOS PREDIOS EN LA ZONA POSEEN MEDIANAS Y GRANDES EXTENSIONES, LAS CUALES EN GRAN MEDIDA HAN PERTENECIDO POR TRADICIÓN A LAS MISMAS FAMILIAS.- LOS CULTIVOS MÁS SOBRESALIENTES SON FORRAJES (PASTOS), CAFÉ, PLATANO Y FRUTALES TECNIFICADOS, ACTIVIDADES QUE LOS UBICAN EN UN NIVEL SOCIO-ECONOMICO MEDIO.- ADICIONALMENTE SE PRESENTAN CULTIVOS DE PAN COGER APROVECHANDO LOS SURCOS ENTRE LOS ÁRBOLES, LOS CUALES OTORGAN ESPACIO PARA ESTOS CULTIVOS Y VARIEDADES DE CICLO CORTO.

2.3 COMERCIALIZACIÓN:

BAJA ACTIVIDAD EN TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA EN ESTE SECTOR Y EN TODO SU ENTORNO, YA QUE EL MERCADO SE CONTRAJÓ DEBIDO A LA ACTUAL PANDEMIA CONOCIDA.- ANTERIOREMENTE Y EN CONDICIONES DE MERCADO NORMALES, LAS PROPIEDADES GRANDES, SE ESTABAN DIVIDIENDO EN PARCELAS PEQUEÑAS PARA CASAS DE RECREO, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIOS DE VIVIENDA CAMPESTRE, PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ECO-HOTELES Y LUGARES DE DESCANSO.- LAS TIERRAS DE LA ZONA ALTA SON CONSIDERADAS DE ALTO VALOR.- SUMANDO A LA CALIDAD DE SUS SUELOS, SUS EXCELENTES VIAS DE PENETRACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA PERMANENTE POR PARTE DEL COMITÉ LOCAL DE CAFETEROS.- ALTA VALORIZACIÓN EN EL MEDIANO PLAZO.- LA COMERCIALIZACIÓN DE LAS COSECHAS Y DEMÁS PRODUCTOS AGROPECUARIOS (CARNE DE PORCINO Y BOVINO EN PIE) SE REALIZA OPORTUNAMENTE EN MANIZALES Y PALESTINA DONDE DEMANDAN ESTOS PRODUCTOS PERMANENTEMENTE.

2.4 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:

(Como llegar al predio) SALIENDO DE PALESTINA HACIA EL SECTOR TURÍSTICO DE LA ROCHELA, SE RECORREN 16 KILÓMETROS Y EN EL DESVÍO A LA IZQUIERDA EN EL SITIO DENOMINADO LA ERMITA, SE AVANZAN 3 KILÓMETROS HACIA LA VEREDA EL HIGUERÓN, POR CARRETERA DESTAPADA, HASTA LLEGAR AL PARAJE CONOCIDO COMO RANCHO QUEMADO.- TOMANDO LA DESVIACIÓN A LA DERECHA, SE LLEGA A LOS PREDIOS "LAS PARTIDAS" Y "VILLA JUDITH" EN 800 METROS DE RECORRIDO, SI SE TOMA LA DESVIACIÓN A LA IZQUIERDA, SE LLEGA A LOS PREDIOS "LA MIRANDA", "LA MIRANDA III", "LA PLAYA" Y "LA ARGELIA", RECORRIENDO 1.400 METROS.- EL INGRESO A ESTOS PREDIOS SE ENCUENTRA A MANO IZQUIERDA SOBRE ESTA VÍA.- ESTA VÍA SE ENCUENTRA EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN PERO TRANSITABLE PARA VEHÍCULOS CAMPEROS DE DOBLE TRACCIÓN.

2.5 SERVICIOS COMUNALES:

EN LA VEREDA EL HIGUERÓN SE CUENTA CON ESCUELA BÁSICA PRIMARIA (INSTITUCIÓN EDUCATIVA JOSÉ MARÍA CARBONELL), Y CANCHA DEPORTIVA.- EL COLEGIO DE BACHILLERATO Y LA ESTACIÓN DE POLICÍA, SE ENCUENTRAN CERCA DE ALLÍ EN LA VEREDA LA PLATA, LA QUE GENERA SEGURIDAD ENTRE SUS HABITANTES Y VECINOS.

2.6 SERVICIOS PÚBLICOS:

LA VEREDA CUENTA CON ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONÍA RURAL Y TELEVISIÓN POR CABLE.- CUENTA CON EL ACUEDUCTO REGIONAL QUE EN LA ZONA FUÉ CEDIDO POR LA FEDERACIÓN DE CAFETEROS A LA VEREDA.- TRANSPORTE EN CAMPEROS Y BUSETAS DE SERVICIO PÚBLICO SOBRE LA VÍA PRINCIPAL.

2.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

SU CERCANÍA AL RENOMBRADO PROYECTO DEL AEROPUERTO DEL CAFÉ, Y EL CRECIMIENTO DE LA ZONA COMO UN IMPORTANTE NICHOS PRODUCTIVO Y TURÍSTICO, LE OTORGA UNA VALORIZACIÓN PERMANENTE.- ADEMÁS, PARA EL NUEVO PROYECTO DEL AEROPUERTO, SE HA FORTALECIDO LA INFRAESTRUCTURA VIAL Y ENSANCHE DE VÍAS SECUNDARIAS. – SU VALORIZACIÓN ES ALTA EN EL LARGO PLAZO.- TENIENDO EN CUENTA SU MEDIANO DESEMPEÑO PARA LAS LABORES AGRÍCOLAS, SU CONSOLIDACIÓN COMO ZONA AGROPECUARIA Y LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD LE PROYECTAN UNA BUENA PERSPECTIVA DE VALOR A ESTOS PREDIOS A FUTURO.

2.9 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:
DENTRO DEL PERÍMETRO RURAL, EL PRINCIPAL USO DEL SUELO ES EL AGROPECUARIO, DONDE LAS ÁREAS

FUENTE:

ESQUEMA DE ORDEAMIENTO TERRITORIAL.
ACUERDO MUNICIPAL 160 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1.999.

SE DESTINAN EN SU GRAN MAYORÍA A CULTIVOS DE CAFÉ, PLÁTANO Y OTRAS ACTIVIDADES COMO LOS PASTOS Y LA GANADERÍA. EN PEQUEÑAS PROPORCIONES AL CULTIVO DE CÍTRICOS Y PISCICULTURA. ES IMPORTANTE RESALTAR LA EXISTENCIA DE EXTENSIONES CONSIDERABLES SEMBRADAS EN GUADUA, POR SU VALOR AMBIENTAL, POR SU VALOR ESCÉNICO, PAISAJÍSTICO Y CULTURAL.- AREA DE INTERES AMBIENTAL Y ECOTURÍSTICO.

2.10 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO:

LENTA, POR SU TAMAÑO, UBICACIÓN Y ACTUAL ESTADO DE PRODUCTIVIDAD Y EXPLOTACIÓN.- ESTAS TIERRAS TIENEN MEDIANO POTENCIAL DE VALORIZACION, POR SU VOCACIÓN PARA CIERTO TIPO DE ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.-SON TERRENOS CON PENDIENTES DEL 0% AL 35% , BIEN DRENADOS Y APROPIADOS PARA CULTIVOS DE FRUTALES PERENNES Y ÁREAS PARA PASTOS Y CULTIVOS FORESTALES, LO QUE LAS CONVIERTE EN SU LIMITANTE, YA QUE SU VALOR COMERCIAL QUE NO ES IGUAL A LOS VALORES DE LAS ZONAS ALTAS DEL SECTOR.- ESTA VEREDA DEL MUNICIPIO DE PALESTINA, NO CUENTA CON SUFICIENTES FUENTES DE AGUA Y NACIMIENTOS.- POR SU CERCANIA AL SECTOR DE LA ROCHELA, A MANIZALES Y PALESTINA, CON QUIENES PRESENTA UN MAYOR VÍNCULO PARA COMERCIALIZACIÓN DE SUS PRODUCTOS, SALUD Y EDUCACIÓN ENTRE OTRAS NECESIDADES LE PUEDEN AGRAGAR ALGÚN VALOR. POR SU VOCACION AGRONÓMICA Y SU CLIMA ES UN SECTOR APTO PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO Y TURÍSTICO.- ES IMPORTANTE ANOTAR QUE EN EL CASO INDIVIDUAL DEL PREDIO, TIENE ALGUNOS SECTORES SIN EXPLOTAR, Y SE RECONOCE EN LAL VISITA QUE LAS ÁREAS CULTIVADAS EN CAFÉ Y PLÁTANO NO ESTÁN SIENDO ATENDIDAS CON LAS LABORES CULTURALES Y DE MANEJO OPORTUNAMENTE.

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

3.1 LINDEROS Y COLINDANTES (Plano – levantamiento Topográfico)

LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 266 DEL 21 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2.007, DE LA NOTARÍA ÚNICA DE PALESTINA CALDAS.

3.2. ÁREA

AREA TOTAL 15,86 CUADRAS	FUENTE: CERTIFICADO DE PREDIAL Y CONSULTA CATASTRAL DEL I.G.A.C.
-----------------------------	--

3.3. CONDICIONES CLIMATICAS Y METEOROLOGICAS

Altitud (msnm): 1.350 aprox.	Temperatura °C: 21°C (Promedio)	Precipitación año (mm): 2.000 mm/año
Clima: CALIDO (Bosque Tropical Húmedo)	Distribución de Lluvias (meses): (Marzo-Abril-Mayo.....Septiembre-Octubre- Noviembre)	

3.4. UBICACIÓN Y DESCRIPCION

Centros de Mercadeo: Chinchiná y Palestina	Medios de Transporte: Vehicular	Distancia Km.: 22.5 y 19 kilómetros
		Tiempo Recorrido: 45 y 30 minutos
Poblaciones más Cercanas: Palestina	Medios de Transporte: Vehicular	Distancia Km.: 11 kilómetros
		Tiempo Recorrido: 30 minutos

4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

4.1 CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	CUADRAS	LIMITANTES
CLASE VII Suelos de rocas sedimentarias e ígneas, textura media a moderadamente fina, bien drenados. Suelos superficiales a muy superficiales, bien a excesivamente drenados, texturas variables, de ácidos a muy ácidos. Limitado por fuertes pendientes, erosión y alta susceptibilidad a la erosión, escasa profundidad efectiva y lluvias deficientes en unos casos y excesiva en otros. Suelos preferiblemente para conservar la vegetación natural y reforestar aquellas en donde esta vegetación ha sido destruida; para frenar el avance de la erosión y proteger las corrientes de agua.	Ondulado Inclinado	Leve inclinación Inclinación del 28% aproximad.	1,59 14,27	Presenta limitantes físicas severas, que las hace inadecuadas para cultivos; tienen aptitud forestal; el bosque tiene carácter protector. Excepcionalmente se pueden establecer sistemas agroforestales como el café con sombrío con prácticas de conservación de suelos y manejo de aguas tendientes a prevenir y controlar los procesos de erosión. La cobertura vegetal permanente de múltiples estratos es necesaria dada la alta susceptibilidad de los suelos al deterioro.- La ganadería debe ser excluida totalmente del área ocupada por las tierras de esta unidad de capacidad.

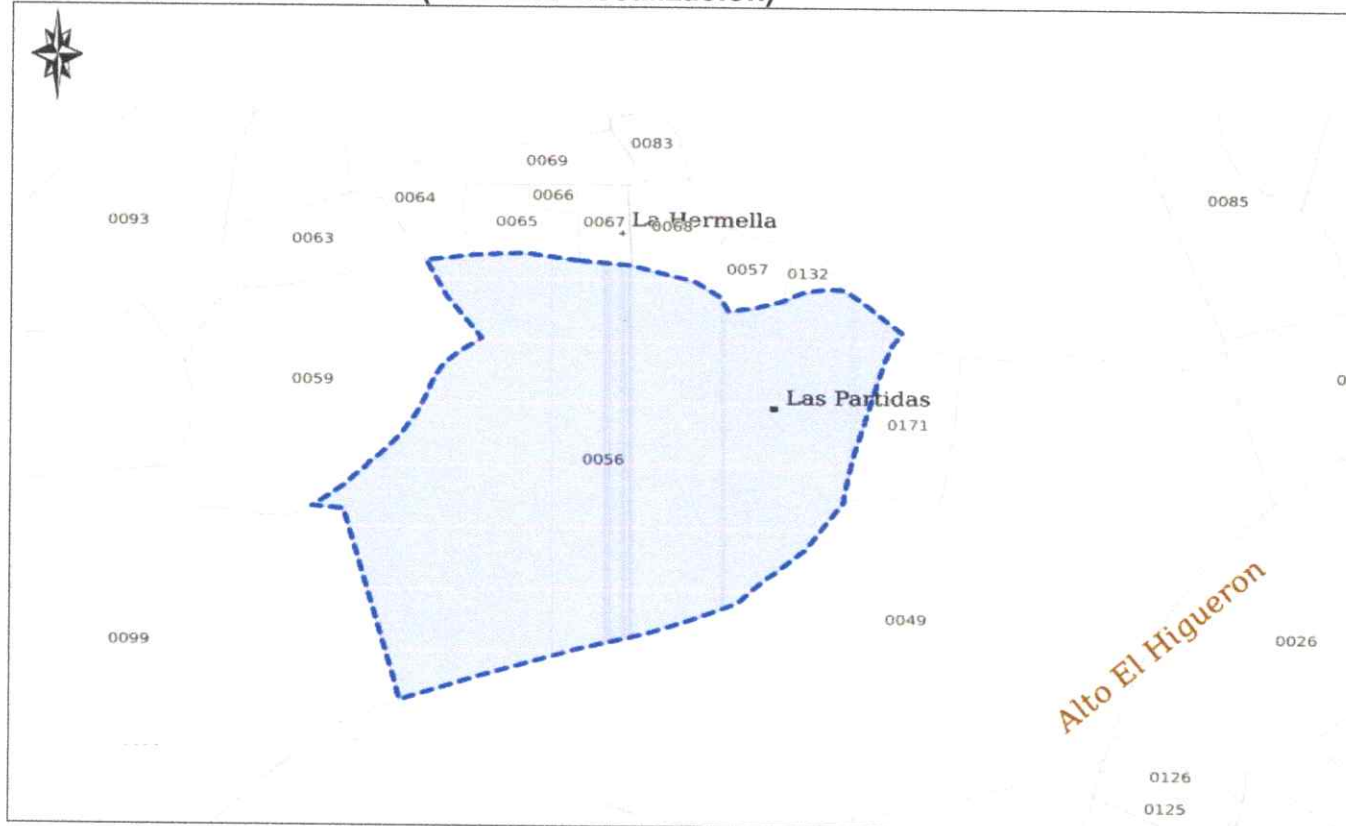
4.2 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
NO TIENE			

4.3 VIAS (Internas)

CLASE	OBSERVACIONES
NO TIENE	

4.4 FORMA GEOMETRICA (Plano de Localización)



4.5. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN

LA FINCA TIENE ACTUALMENTE UNA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, CON UN PORCENTAJE DEL 90% EN RASTROJOS DE PORTE MEDIO.- PRESENTA CULTIVOS DE CAFÉ EN ALTO GRADO DE ENMALEZAMIENTO Y EN PÉSIMO ESTADO FITOSANITARIO, RAZÓN POR LA CUAL NO SE PUDO OBTENER INFORMACIÓN DE LAS ÁREAS INICIALMENTE SEMBRADAS EN ESTA VARIEDAD AGRÍCOLA.- PRESENTA ALGUNAS ÁREAS EN GUADUALES Y BOSQUES PROTECTORES DE AGUA.- LOS PREDIOS SUJETOS AL PRESENTE INFORME DE AVALÚO, PRESENTAN SUELOS AGRÍCOLAS TIPO UNIDAD CHINCHINÁ I Y II, CUYO ORIGEN PROCEDE DE CENIZAS VOLCÁNICAS, ALTAMENTE PRODUCTIVOS, CON TOPOGRAFÍAS DISTRIBUIDAS EN UN 90% INCLINADAS, CON PENDIENTES HASTA DEL 28%. SU TOPOGRAFIA MAYORMENTE INCLINADA, NO PERMITE LA MECANIZACIÓN DEL TERRENO.

4.6. FRENTE SOBRE LAS VIAS

POR LA MARGEN DERECHA DEL PREDIO, TRANSCURRE LA VIA INTERNA, QUE CONDUCE A OTRAS UNIDADES AGRÍCOLAS EN EL SECTOR Y QUE SIRVE DE LINDERO.

4.7. IRRIGACION O POSIBILIDADES

NO TIENE POTENCIAL PARA ESTABLECIMIENTO DE RIEGO POR GRAVEDAD DEBIDO QUE SU FUENTE HIDRICA DEPENDE DE UN ACUEDUCTO VEREDAL .- AUNQUE NO SE HACE NECESARIO, YA QUE EL REGIMEN DE LLUVIAS CONTRIBUYE AL NIVEL DE HUMEDAD REQUERIDO PARA LOS CULTIVOS ESTABLECIDOS.

4.8. ADMINISTRACION DE LA FINCA

LA FINCA ACTUALMENTE ES ADMINISTRADA POR SU PROPIETARIO.

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

5.1. DIRECTA:

EL MERCADO DE PREDIOS EN ESTA ZONA AUNQUE ES NORMAL, SE RIGE POR LA OFERTA Y DEMANDA.

LA INFORMACIÓN FUE OBTENIDA DIRECTAMENTE DE OTROS PROPIETARIOS EN LA VEREDA.

POR DATOS OBTENIDOS EN LOS PORTALES DE INTERNET Y CON OTROS COLEGAS DE CASAS INMOBILIARIAS.

SE TOMA COMO REFERENCIA EL MERCADO ACTUAL DE COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN ESTA ZONA.

CONSULTANDO A PROPIETARIOS DEL SECTOR Y VENTAS RECIENTES PRESENTADAS EN SU ÁREA VECINA.

PROMEDIO APLICADO EN ÚLTIMOS AVALÚOS EFECTUADOS EN PREDIOS DEL SECTOR.

INDAGACIÓN PRELIMINAR CON OTROS PROFESIONALES AVALUADORES ADSCRITOS A LA LONJA.

ESTADO DEL INMUEBLE, Y POSIBILIDADES DE COMERCIALIZACIÓN EN EL CORTO PLAZO.

5.2. INDIRECTA:

CON ALGUNOS FUNCIONARIOS DE ENTIDADES BANCARIAS, AVALUADORES PROFESIONALES CON EXPERIENCIA EN LA REGION Y LA UMATA MUNICIPAL.

5.3 CUADRO ESTADÍSTICO

EJERCICIO NRO. 1							
DEPURACION DE LA INFORMACION MUESTRAL							
EJERCICIO PRECIO DE FINCAS EN EL SECTOR DE LA VEREDA EL HIGUERON Y SU ENTORNO							
REF.	CODIGO	Nº CUADRAS	VALOR INMUEBLE	VR. CULTIVOS Y CONSTRUCCIONES	OFERTA	VALOR m ²	VALOR m ² AJUSTADO
1	INMOB. CASTRO ROSERO CÓD. 1118055 VDA. EL REPOSO	4,50	\$380.000.000	320.000.000	\$60.000.000	\$ 13.333.333	\$ 12.000.000
2	MERCADO LIBRE COD. BOAL 6371980 VDA. EL REPOSO	32,00	\$900.000.000	\$440.000.000	\$460.000.000	\$ 14.375.000	\$ 12.937.500
3	INMOB. LUCÍA PRADA VDA. EL REPOSO	68,00	\$2.200.000.000	\$1.200.000.000	\$1.000.000.000	\$ 14.705.882	\$ 13.235.294
4	COMMODITY ASESORÍAS S.A.S. VDA. EL HIGUERÓN	2,25	\$300.000.000	\$270.000.000	\$30.000.000	\$ 13.333.333	\$ 12.000.000
5	MILLÁN Y ASOCIADOS CÓD. 2790-21742	12,00	\$340.000.000	\$170.000.000	\$170.000.000	\$ 14.166.667	\$ 12.750.000
6	VISTA INMOBILIARIA VDA. LOS ALPES	81,00	\$1.800.000.000	\$700.000.000	\$1.100.000.000	\$ 13.580.247	\$ 12.222.222
7	INMOBILIARIA CASTRO ROSERO	12,00	\$250.000.000	\$80.000.000	\$170.000.000	\$ 14.166.667	\$ 12.750.000
			PROMEDIO		\$ 480.000.000	\$ 13.951.590	\$ 12.556.431
			DESVIACION ESTANDAR		\$ 536.935.750	\$ 338.570	\$ 304.713
			COEFICIENTE DE VARIACION		111,9%	2,4%	2,4%

5.4. VALOR INTRINSECO DEL TERRENO

Clase Agrologica	Área (Cuadras)	Valor \$ Cuadra	Valor \$ por clase agrológica
Suelos Clase VII	15.86	\$ 12.500.000.00	\$ 198.250.000.00
SUB-TOTAL			\$ 198.250.000.00

6. MEJORAS

6.1 CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor Total
NO APLICA					0.0.
					0.0.

6.2. JAGÜEYES

Descripción, Capacidad y Fuentes Hídricas	Diámetro (mts) o Dimensiones	Profundidad (mts)	Materiales y Mano de obra empleada	Valor Total
NO TIENE				0.0
				Subtotal 0.0

6.3 USO ACTUAL DEL SUELO

Cultivo	Tipo de cultivo y Estado actual	Área Has	\$ por Ha	\$ Cultivo
Permanentes:				
Semipermanentes:				
Otros				
				\$
SUBTOTAL 2 (6.1+6.2+6.3)				\$ 0-0-

6.4. CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

Destinación		Materiales	Servicios	Estado y conservación	m ²	\$ m ²	\$ Total
Tipo	Unds						
CAMPAMENTO PARA TRABAJADORES	1	Ladrillo y Concreto	Agua y Energía Eléctrica	Regular Estado	80.	\$300.000.00	\$ 24.000.000.00
Otros :							
						SUB TOTAL 3	\$24.000.000.00

RESUMEN VALORES PARCIALES

Valor Terreno (Subtotal 1)

\$ 198.250.000.00

Valor Cercas, Jagüeyes y Cultivos
(Subtotal 2)

\$ -0-

Construcciones

\$ 24.000.000.00

VALOR TOTAL TERRENO Y
CONSTRUCCIONES
(Subtotal 1 +Subtotal 3)

\$ 222.250.000.00

\$ 222.250.000.00

VALOR TOTAL AVALUO

(Subtotal 1 + Subtotal 2 + Subtotal 3)

SON:

DOSCIENTOS VENTIDOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL
PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.



FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO

NUMERO DE IDENTIFICACION: 10.165.167

NRO DE MATRICULA: AVAL-10165167

7. ANEXOS:

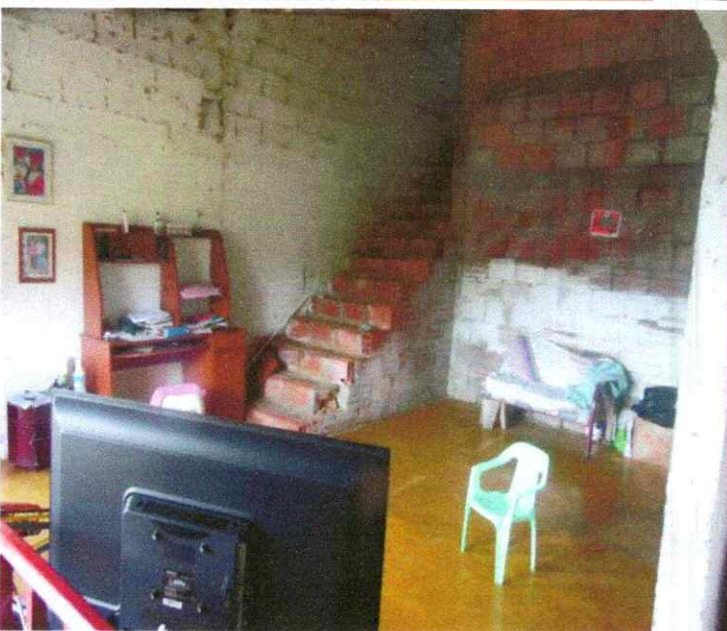
REGISTRO FOTOGRÁFICO

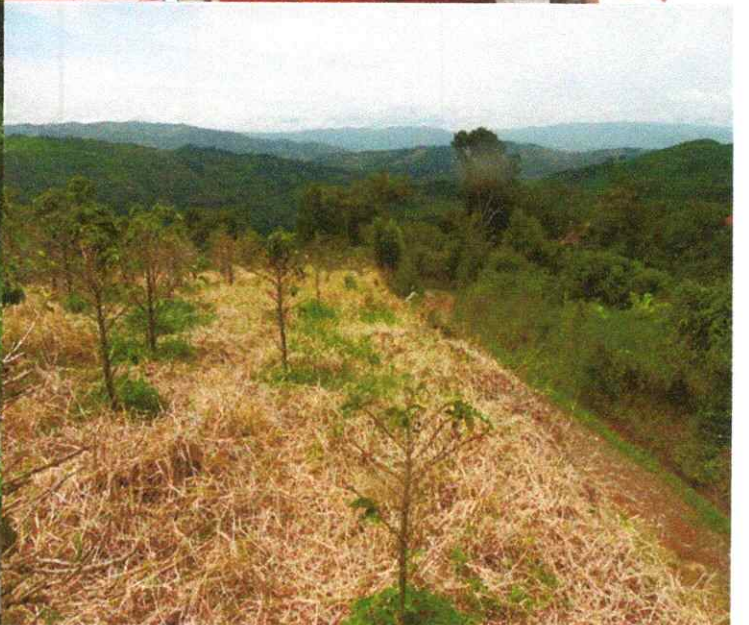
CERTIFICADOS DE PREDIAL

CERTIFICADOS CATASTRALES Y PLANOS DEL I.G.A.C.

CERTIFICADOS DE TRADICIÓN













Departamento: 17 - CALDAS
Municipio: 524 - PALESTINA
Código Predial Nacional: 175240001000000040056000000000
Código Predial: 17524000100040056000
Destino económico: D - AGROPECUARIO
Dirección: LAS PARTIDAS
Área de terreno: 101531 m2
Área construida: 391 m2

Construcción 1

Construcción 2

Construcción 3

Construcción 4

Construcción 5

0086

0085

0042

0112

0026

0025

0126

0125

0124

0123

0122

0121

Alto El Higuaron

Las Partidas

0171

0049

0057 0132

0067 La Hermella

+

0066

0065

0069

0064

0063

0093

0059

0056

0050

Paraná

0099





UNIVERSIDAD DE CALDAS
INstituto de Ciencias Exactas y Naturales
DEPARTAMENTO DE GEOLOGÍA

MAPA POLÍTICO DEL MUNICIPIO DE PALESTINA

Elaborado por: Ana María Pineda G.



CONVENCIONES

- Drenaje Doble
- Drenaje Simple
- Centros Poblados
- Verreda

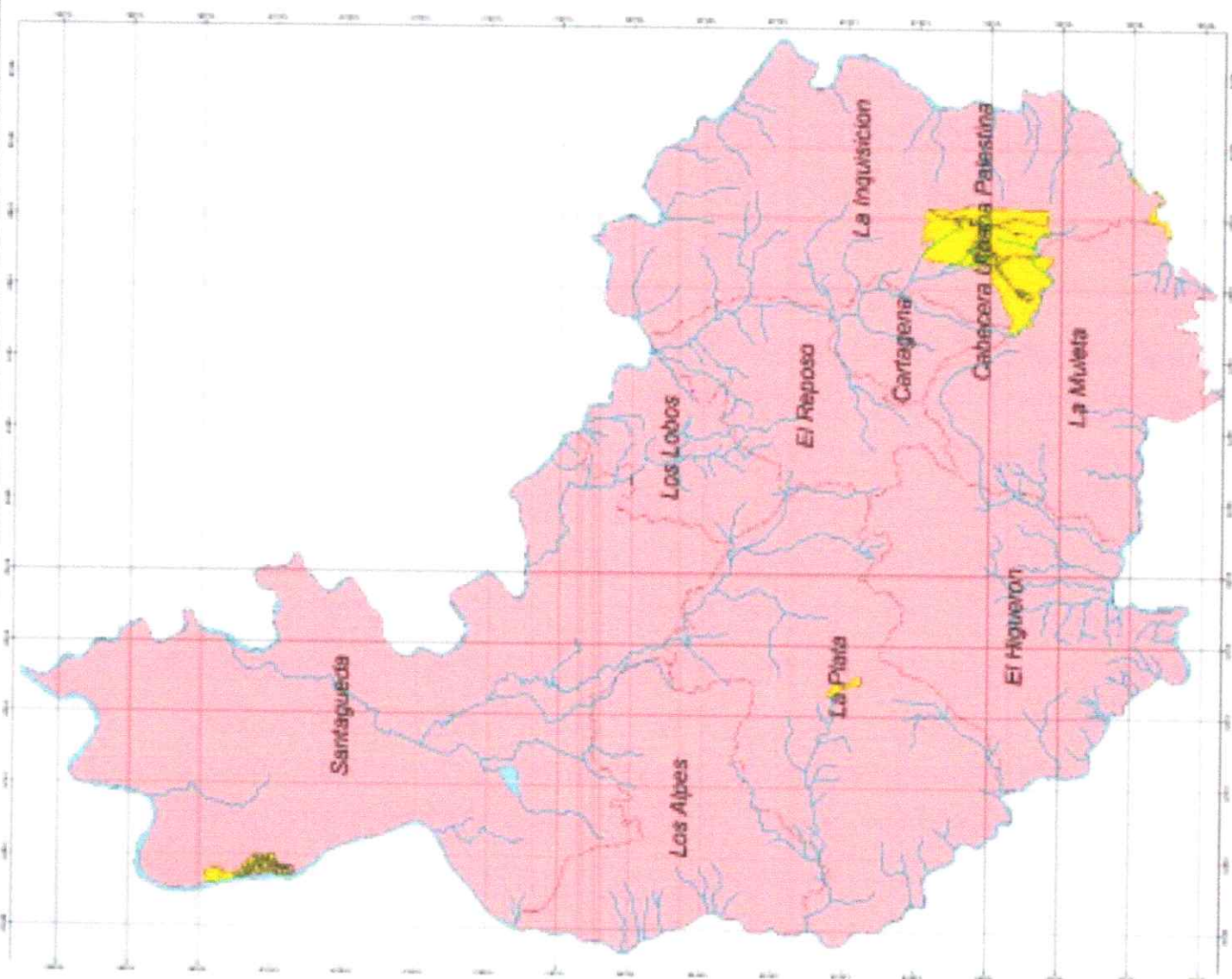
ESCALA NUMÉRICA
1:25.000

ESCALA GRÁFICA



Sistema de Coordenadas

Proyección: Coordenado System: MADOVA_Colombia_Bogota
Proyección: Transverso_Mercator
Datum: D. MADRID
Escala: 1:25000
Datum: D. MADRID
Proyección: Transverso_Mercator
Escala: 1:25000
Datum: D. MADRID
Proyección: Transverso_Mercator
Escala: 1:25000
Datum: D. MADRID
Proyección: Transverso_Mercator
Escala: 1:25000
Datum: D. MADRID



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

Página: 1

Nro Matrícula: 100-164883

Impreso el 27 de Mayo de 2019 a las 02:54:44 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

CÍRCULO REGISTRAL: 100 MANIZALES DERTO: CALDAS MUNICIPIO: PALESTINA, VEREDA: EL HIGUERON
FECHA APERTURA: 2/6/2005 RADICACIÓN: 2005-9743 CON: ESCRITURA DE 26/5/2005

COD CATASTRAL: 17524000100040056000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: 00-01-0004-0056-000

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

UN LOTE DE TERRENO CON AREA TOTAL DE 9-5653 HECTAREAS - LOS LINDEROS SE HALLAN EN LA ESCRITURA 132 DE 26-05-2005 NOTARIA UNICA DE PALESTINA (ART.11 DECRETO 1711/84)

COMPLEMENTACIÓN:

REGISTRO 02-06-1998 ESCRITURA 1227 DEL 14-05-1998 NOTARIA 1A DE TULUA- VALLE COMRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50% DE: RICARDO DE CASTA/EDA JUDITH, A: CASTA/EDA RICARDO AYDEE. REGISTRO 22-09-1997 ESCRITURA 987 DEL 18-09-1997 NOTARIA 2A. CHINCHINA. ADJUDICACION EN SUCESION NOTARIAL DE CUOTA DEL 25%. DE: CASTA/EDA RICARDO JULIO CESAR, A: OSORIO ZULUAGA ROSALBA. REGISTRO 25-11-1996 ESCRITURA 234 DEL 23-11-1996 NOTARIA UNICA DE PALESTINA. ACLARA ESCRITURA 144 DEL 28-07-96 EN CUANTO A MANIFESTAR QUE EN LA ADJUDICACION DE ESTE PREDIO FUE EXCLUIDA LA VENTA PARCIAL A: RICARDO DE CASTA/EDA JUDITH, CASTA/EDA RICARDO AYDEE, CASTA/EDA RICARDO JULIO CESAR. REGISTRO 25-11-1996 ESCRITURA 234 DEL 23-11-1996 NOTARIA UNICA DE PALESTINA. ADJUDICACION EN SUCESION NOTARIAL DE: CASTA/EDA BERMUDEZ BELISARIO A: RICARDO DE CASTA/EDA JUDITH, CASTA/EDA RICARDO AYDEE, CASTA/EDA RICARDO JULIO CESAR. REGISTRO 03-08-1977 SENTENCIA DEL 20-05-1977 JUZ. 1. C. CTO. DE MANIZALES. ADJUDICACION EN SUCESION DE VALENCIA ECHEVERRI ISMAEL. DUQUE DE VALENCIA MARIA CLAUDINA. A: CASTA/EDA BERMUDEZ BELISARIO. REGISTRO 19-09-1973 ESCRITURA 84 DEL 26-07-1973 NOTARIA UNICA DE PALESTINA. COMRAVENTA DE DERECHOS VINCULADOS QUE LES CORRESPONDEN EN LA SUCESION ISMAEL VALENCIA Y CLAUDINA DUQUE. DE: VALENCIA ISMAEL. VALENCIA DUQUE MAXIMILIANO. VALENCIA DUQUE JAIME DE JESUS. VALENCIA DUQUE MARIA DIOSSELINA. VALENCIA DUQUE CRISPINIANO. VALENCIA DUQUE MARIA CARLINA. VALENCIA DUQUE PASTOR ELIAS. A: CASTA/EDA BERMUDEZ BELISARIO. REGISTRO 18-08-1967 SENTENCIA DEL 04-12-1964 JUZ. 1. C. CTO. DE MANIZALES. ADJUDICACION EN SUCESION. DE: ECHEVERRI DAVILA LUIS ENRIQUE. A: VALENCIA ECHEVERRI ISMAEL. REGISTRO 04-04-1952 SENTENCIA DEL 28-02-1952 JUZ. 2. C. CTO. DE MANIZALES. PROCESO SOBRE DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA. DE: JUZ. 2. C. CTO. MANIZALES. A: ECHEVERI DAVILA LUIS ENRIQUE. REGISTRO 31-10-2000 ESCRITURA 1043 DEL 27-10-2000 NOTARIA 2A. CHINCHINA. PERMUTA DERECHOS DE CUOTA DEL 25%. DE: OSORIO ZULUAGA ROSALBA, A: CASTA/EDA RICARDO AYDEE. REGISTRO 02-06-1998 ESCRITURA 1227 DEL 14-05-1998 NOTARIA 1A. TULUA- VALLE. COMRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%. DE: RICARDO DE CASTA/EDA JUDITH, A: CASTA/EDA RICARDO AYDEE. REGISTRO 22-09-1997 ESCRITURA 987 DEL 18-09-1997 NOTARIA 2A. CHINCHINA. ADJUDICACION EN SUCESION NOTARIAL DE CUOTA DEL 25%. DE: CASTA/EDA RICARDO JULIO CESAR, A: OSORIO ZULUAGA ROSALBA. REGISTRO 25-11-1996 ESCRITURA 234 DEL 23-11-1996 NOTARIA UNICA DE PALESTINA. ACLARA ESCRITURA 144 DEL 18-07-96 EN CUANTO A LOS TITULOS DE TRADICION. A: RICARDO DE CASTA/EDA JUDITH, CASTA/EDA RICARDO AYDEE, CASTA/EDA RICARDO JULIO CESAR. REGISTRO 25-11-1996 ESCRITURA 144 DEL 18-07-1996 NOTARIA UNICA DE PALESTINA. ADJUDICACION EN SUCESION NOTARIAL. DE: CASTA/EDA BERMUDEZ BELISARIO. A: RICARDO DE CASTA/EDA JUDITH, CASTA/EDA RICARDO AYDEE, CASTA/EDA RICARDO JULIO CESAR. REGISTRO 10-07-1980 ESCRITURA 405 DEL 30-05-1980 NOTARIA DE CHINCHINA. ENGLOBAMIENTO. A: RICARDO DE CASTA/EDA JUDITH. PRIMERQ QUE LA PROPIEDAD DE QUE SE TRATA FUE ADQUIRIDA EN DOS LOTES DE TERRENO ASI UN LOTE REGISTRO 09-02-73 ESCRITURA 100 DEL 30-01-73 NOTARIA DE CHINCHINA COMRAVENA MODO DE ADQUISICION VALOR \$ 120.000. MONEDA CORRIENTE DE: QUICENO HERRON GERARDO A: RICARDO DE CASTA/EDA JUDITH LIBRO 1. TOMO 1. FOLIOS 386 Y NUMERO 225 DE 1.973 SEGUNDO OTRO. LOTE REGISTRO DEL 14-02-78 ESCRITURA 18 DEL 25-01-78 NOTARIA DE PALESTINA PARTICION DE BIENES COMUNES MODO DE ADQUISICION VALOR \$ 220.000 MONEDA CORRIENTE DE: VALDEZ SANCHEZ SILVIO DE: GIRALDO CARVAJAL ALPIDIO A: RICARDO DE CASTA/EDA JUDITH NUEVO SISTEMA MATRÍCULA INMOBILIARIA NUMERO 100-0024893-TERCERO REGISTRO 12-02-69 ESCRITURA 81 DEL 29-01-69 NOTARIA DE CHINCHINA COMRAVENTA MODO DE ADQUISICION VALOR \$ 30.000 MONEDA CORRIENTE DE: ECHEVERRI CORREA LUIS ENRIQUE A: QUICENO HERRON GERARDO LIBRO 1. TOMO 1. FOLIOS 489 Y NUMERO 199 DE 1.969 CUARTO REGISTRO 23-04-65 SENTENCIA DEL 02-04-65 JUZGADO 3. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES DECLARACION DE PERTENENCIA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO MODO DE ADQUISICION DE: JUZGADO 3. CIVIL DEL

Nro Matrícula: 100-164883

Impreso el 27 de Mayo de 2019 a las 02:54:44 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

CIRCUITO DE MANIZALES A: ECHEVERRI CORREA LUIS ENRIQUE LIBRO 1. TOMO 2. FOLIOS 331 Y NUMERO 408 DE
1.965 QUINTO REGISTRO 24-01-52 ESCRITURA 28 DEL 08-01-52 MANIZALES. COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION VALOR \$
3.000 MONEDA CORRIENTE DE: ECHEVERRI JULIA A: ECHEVERRI C. LUIS LIBRO 1. TOMO 2. FOLIOS 53 Y NUMERO 67 DE
1.952

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL

1) LOTE . #. VEREDA EL HIGUERON.

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

100-5077 100-37816

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 9/7/1998 Radicación 1998-15261
DOC: OFICIO 392 DEL: 24/6/1998 JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA DE CHINCHINA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR 0488 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO FILIACION NATURAL CON
PETICION DE HERENCIA DEL 25% DE LA FINCA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MORALES MONTAÑO FELIPE
A: CASTAÑEDA OSORIO PAOLA ANDREA
A: CASTAÑEDA OSORIO CAROLINA
A: OSORIO ZULUAGA ROSALBA

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 30/3/1999 Radicación 1999-5540
DOC: ESCRITURA 42 DEL: 8/3/1999 NOTARIA UNICA DE PALESTINA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA - ABIERTA SOBRE UN 75%
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CASTAÑEDA RICARDO AYDEE CC# 29871290
A: BANCO CAFETERO

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 30/3/1999 Radicación 1999-5541
DOC: ESCRITURA 55 DEL: 30/3/1999 NOTARIA UNICA DE PALESTINA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - ESCRITURA 42 DEL 08-03-1999 EN CUANTO A CITAR LOS
LINDEROS COMPLETOS DEL PREDIO Y LA FECHA CORRECTA DE LOS TITULOS DE TRADICION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: BANCO CAFETERO
A: CASTAÑEDA RICARDO AYDEE CC# 29871290

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 26/5/2005 Radicación 2005-9743
DOC: ESCRITURA 132 DEL: 26/5/2005 NOTARIA UNICA DE PALESTINA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0919 ENGBLOBE - (BOLETA #18128 DE 26-05-2005)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CASTAÑEDA RICARDO AYDEE CC# 29871290 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 11/5/2007 Radicación 2007-100-6-10766
DOC: OFICIO 398 DEL: 11/4/2007 JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA DE CHINCHINA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 1
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE DEMANDA EN PROCESO
ORDINARIO FILIACION NATURAL Y PETICION DE HERENCIA RESPECTO DE ESTE Y OTRO PREDIO.



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

Página: 3

Nro Matrícula: 100-164883

Impreso el 27 de Mayo de 2019 a las 02:54:44 pm

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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: MORALES MONTAÑO FELIPE

A: CASTAÑEDA OSORIO PAOLA ANDREA

A: CASTAÑEDA OSORIO CAROLINA

A: OSORIO ZULUAGA ROSALBA

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 13/11/2007 Radicación 2007-100-6-26554

DOC: ESCRITURA 7482 DEL: 22/10/2007

NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 2

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES, DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA SOBRE UN 75%

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. (ACREEDOR CESIONARIO)

A: CASTAÑEDA RICARDO AYDEE

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 18/2/2008 Radicación 2008-100-6-3560

DOC: ESCRITURA 266 DEL: 21/2/2007

NOTARIA UNICA DE PALESTINA

VALOR ACTO: \$ 65.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN : 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CASTAÑEDA RICARDO AYDEE C.C. 29871290

A: RENDON TOBON JOHN JAIRO C.C. 10238160 X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 9/5/2013 Radicación 2013-100-6-9250

DOC: ESCRITURA 67 DEL: 8/5/2013

NOTARIA UNICA DE PALESTINA

VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: GRÁVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA, ABIERTA

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

DE: RENDON TOBON JOHN JAIRO X CC#10238160

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 14/12/2017 Radicación 2017-100-6-25735

DOC: RESOLUCIÓN 000000001006515 DEL: 23/10/2017

ALCALDÍA DE MEDELLÍN DE MEDELLÍN

VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA - EXPEDIENTE. 2303201600000000349408

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

DE: SECRETARÍA DE MOVILIDAD - MUNICIPIO DE MEDELLÍN

A: RENDON TOBON JOHN JAIRO X CC. # 10238160

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 14/2/2019 Radicación 2019-100-6-2966

DOC: RESOLUCION 2018-403 DEL: 27/9/2018

ALCALDÍA DE MEDELLÍN DE MEDELLÍN

VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 9.

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0842 CANCELACIÓN PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - DE EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: SECRETARÍA DE MOVILIDAD - MUNICIPIO DE MEDELLÍN

A: RENDON TOBON JOHN JAIRO C.C. 10238160

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 11/3/2019 Radicación 2019-100-6-4893

DOC: OFICIO-OEGM19-1146 DEL: 8/3/2019

JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE

MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

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

Nro Matrícula: 100-164883

Impreso el 27 de Mayo de 2019 a las 02:54:44 pm

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO, CON ACCIÓN PERSONAL - SINGULAR

RADICADO: 17001400300720180029200

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

DE: GUTIÉRREZ LONDOÑO CARLOS ANDRES CC# 93404531

A: RENDÓN TOBON JOHN JAIRO X C.C. 10238160

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2010-100-3-139 Fecha: 14/11/2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGÚN RES. N.º. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 5 No. corrección: 1 Radicación: 2009-100-3-206 Fecha: 15/4/2009

INCLUIDA ESTA ANOTACION SI VALE. -ARTICULO 35 DECRETO 1250/70 Y RESOLUCION N° 0058 DEL 03-04-2009 ORIPMAN.-

FIN DE ESTE DOCUMENTO
El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 83123 Impreso por: 83123

TURNO: 2019-100-1-44876 FECHA: 27/5/2019

NIS: Q+bn+ZRM CZualpzt pduXZHbg5u0R3p2V1loO13zBHrX5s72tRMh93w==

Verificar en: <http://192.168.76:54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: MANIZALES

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL HERMAN ZULUAGA SERNA

www.igac.gov.co

Datos Abiertos

Aplicaciones

Consulta Catastral

656 2472



MUNICIPIO DE PALESTINA

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Usuario: DMORALES

Factura N.: 201900032932



Fecha de Pago		
DD	MM	AAAA
30	10	2019

NIT 890801141-7 Cod Postal 17524 CR 10 N. 8 - 25 Tel 8710460 secretariadehacienda@palestina-caldas.gov.co www.palestina-caldas.gov.co

PAGUESE EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES:

PAGUESE EN EL BANCO DAVIVIENDA O BANCOLOMBIA, O TAMBIEN A TRAVES DEL BOTON DE PAGOS DE LA PAGINA WEB DE LA ALCALDIA MUNICIPAL

Número de Páginas: Pág. 1 de 1

Nombre Propietario: RENDON TOBON JOHN JAIRO

Cédula - NIT: 10238160

Dirección de Cobro: LAS PARTIDAS

Cuentas Vencidas: 21

Número de Predios: 6

Período Facturado: 2019-12

Código Postal Mpio: 17524

Código Catastral / NUP	Derecho	Dirección	Ult. Pago/ Per. Fact.	Avalúo Total y del Derecho	AP	Dest.	Tarifa	Concepto de Cobro	Valor	Recargos
175240001000000040056000000000	100	LAS PARTIDAS a.t. 101531/ a.c. 391	2017-12 2019-12	85,175,000 85,175,000		04	9	IMP PRED. ANT. VIG.	\$744,252	\$230,448
								IMP PRED. ACT. VIG.	\$766,572	\$45,177
								CORPOCALDAS VIG	\$124,044	\$38,409
								ANT	\$127,764	\$7,530
								CORPOCALDAS VIG	\$82,692	\$25,605
								ACT	\$85,176	\$5,019
								SOBREBOMB VIG ANT		
								SOBREBOMB VIG ACT		
									\$1,930,500	\$ 352,188

Total a Pagar: \$ 2,282,688

* Valores aproximados sujetos a actualizaciones, reajustes, descuentos y/o intereses moratorios.

SEÑOR CONTRIBUYENTE, CON EL PAGO OPORTUNO DE SUS IMPUESTOS, USTED APOYA EL PROGRESO Y COMPETITIVIDAD DE PALESTINA, ARAUCA Y SUS VEREDAS

CLIENTE

MUNICIPIO DE PALESTINA

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

BANCO

Referencia: 201900032932



Número de Páginas: Pág. 1 de 1

Nombre Propietario: RENDON TOBON JOHN JAIRO

Cédula - NIT: 10238160

Dirección de Cobro: LAS PARTIDAS

Cuentas Vencidas: 21

Número de Predios: 6

Período Facturado: 2019-12

Pague hasta: 30/10/2019

Usuario: DMORALES



(415)770998646766(8020)201900032932(3900)0002282688(96)20191030

Relación de Cheques		
BANCO	# CHEQUE	VALOR

No se recibe pagos parciales, ni combinado de cheque y efectivo

TOTAL A PAGAR: \$ 2,282,688



PIN de Validación: b2710abb



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10165167, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10165167.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO 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.	15 Ene 2019	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.	15 Ene 2019	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.	15 Ene 2019	Régimen Académico	

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 62 NO. 23 -61 OFICINA 404

Teléfono: (6)8850504 /3122899757



PIN de Validación: b2710abb



Correo Electrónico: guerrerolugo@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10165167.

El(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b2710abb

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

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



VALORA

Avalúos de Inmuebles Urbanos y Rurales,
de Muebles, Enseres, Equipos y Maquinaria.



INFORME DE AVALUOS DE PREDIOS RURALES

1. INFORMACION BASICA

NOMBRE OFICINA : SUCURSAL MANIZALES		REGIONAL: CAFETERA
NOMBRE CLIENTE: JUAN CARLOS SOTO VASCO (EN CALIDAD DE LIQUIDADOR)		NUMERO DE IDENTIFICACION: 1.053.814.449
NOMBRE DEL PREDIO: VILLA JUDITH		ESCRITURA No: 1.211
FECHA DE LA ESCRITURA: 02/12/2.006	NOTARIA No: SEGUNDA	CIUDAD DE LA NOTARIA: CHINCHINÁ CALDAS
FICHA CATASTRAL NRO: 17-524-0001-0004-0171-000	NRO MATRICULA INMOBILIARIA: 100-163723	
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: USO AGROPECUARIO	TIPO DE INMUEBLE: FINCA	ESTRATO SOCIOECONOMICO: RURAL
VEREDA: VENECIA	MUNICIPIO: PALESTINA	DEPARTAMENTO: CALDAS
NOMBRE DEL PROPIETARIO: JOHN JAIRO RENDÓN TOBÓN		NRO. DE IDENTIFICACION: 10.238.160
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO: VEREDA VENECIA		TELEFONO DEL CLIENTE: 311-3838567
FECHA VISITA: 22/10/2.020		FECHA INFORME: 27/10/2.020

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 DESARROLLO ECONOMICO:

SECTOR CON UN DESARROLLO CONSOLIDADO EN CAFÉ Y PLÁTANO Y EN VIVIENDA CAMPESTRE EN LA PARTE ALTA DE LA VEREDA, SOBRE EL EJE VIAL (PALESTINA –SANTÁGUEDA).- LA ZONA CUENTA GRANDES ÁREAS EN CULTIVOS DE CAFÉ, E IMPORTANTES ÁREAS DE CULTIVOS ALTERNOS COMO Y PLÁTANO.- SE ENCUENTRAN TAMBIEN CULTIVOS DE PAN-COGER (MAIZ Y FRÍJOL) QUE SE SIEMBRAN ENTRE LOS SURCOS DE LAS SIEMBRAS NUEVAS Y LAS ZOCAS, EN LA PARTE ALTA DE LA VEREDA.- TRADICIONALMENTE HAN SIDO TERRENOS DEDICADOS AL CAFÉ Y A LA EXPLOTACION PECUARIA.- CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS Y COMUNALES.- VIAS DE COMUNICACIÓN EN BUEN ESTADO, QUE CONTRIBUYEN A LA EXPLOTACION AGROPECUARIA.- SE OBSERVAN EXPLOTACIONES TURÍSTICAS (ECO-HOTELES), OFERTA DE SERVICIOS DE ALOJAMIENTO EN CONDOMINIOS CAMPESTRES PRIVADOS, CON GRAN AFLUENCIA DE PERSONAS EN LAS ÁREAS RECREATIVAS DE LA ZONA ALTA DE LA VEREDA, EN PREDIOS QUE ANTERIORMENTE ERAN NETAMENTE AGROPECUARIOS.- VEREDA RELATIVAMENTE CERCANA AL MUNICIPIO DE PALESTINA.

2.2 NIVEL SOCIOECONÓMICO:

LA MAYORÍA DE PROPIETARIOS DE LOS PREDIOS EN LA ZONA POSEEN MEDIANAS Y GRANDES EXTENSIONES, LAS CUALES EN GRAN MEDIDA HAN PERTENECIDO POR TRADICIÓN A LAS MISMAS FAMILIAS.- LOS CULTIVOS MÁS SOBRESALIENTES SON FORRAJES (PASTOS), CAFÉ, PLATANO Y FRUTALES TECNIFICADOS, ACTIVIDADES QUE LOS UBICAN EN UN NIVEL SOCIO-ECONOMICO MEDIO.- ADICIONALMENTE SE PRESENTAN CULTIVOS DE PAN COGER APROVECHANDO LOS SURCOS ENTRE LOS ÁRBOLES, LOS CUALES OTORGAN ESPACIO PARA ESTOS CULTIVOS Y VARIEDADES DE CICLO CORTO.

2.3 COMERCIALIZACIÓN:

BAJA ACTIVIDAD EN TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA EN ESTE SECTOR Y EN TODO SU ENTORNO, YA QUE EL MERCADO SE CONTRAJO DEBIDO A LA ACTUAL PANDEMIA CONOCIDA.- ANTERIOREMENTE Y EN CONDICIONES DE MERCADO NORMALES, LAS PROPIEDADES GRANDES, SE ESTABAN DIVIDIENDO EN PARCELAS PEQUEÑAS PARA CASAS DE RECREO, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIOS DE VIVIENDA CAMPESTRE, PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ECO-HOTELES Y LUGARES DE DESCANSO.- LAS TIERRAS DE LA ZONA ALTA SON CONSIDERADAS DE ALTO VALOR.- SUMANDO A LA CALIDAD DE SUS SUELOS, SUS EXCELENTES VIAS DE PENETRACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA PERMANENTE POR PARTE DEL COMITÉ LOCAL DE CAFETEROS.- ALTA VALORIZACIÓN EN EL MEDIANO PLAZO.- LA COMERCIALIZACIÓN DE LAS COSECHAS Y DEMÁS PRODUCTOS AGROPECUARIOS (CARNE DE PORCINO Y BOVINO EN PIE) SE REALIZA OPORTUNAMENTE EN MANIZALES Y PALESTINA DONDE DEMANDAN ESTOS PRODUCTOS PERMANENTEMENTE.

2.4 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:

(Como llegar al predio) SALIENDO DE PALESTINA HACIA EL SECTOR TURÍSTICO DE LA ROCHELA, SE RECORREN 16 KILÓMETROS Y EN EL DESVÍO A LA IZQUIERDA EN EL SITIO DENOMINADO LA ERMITA, SE AVANZAN 3 KILÓMETROS HACIA LA VEREDA EL HIGUERÓN, POR CARRETERA DESTAPADA, HASTA LLEGAR AL PARAJE CONOCIDO COMO RANCHO QUEMADO.- TOMANDO LA DESVIACIÓN A LA DERECHA, SE LLEGA A LOS PREDIOS "LAS PARTIDAS" Y "VILLA JUDITH" EN 800 METROS DE RECORRIDO, SI SE TOMA LA DESVIACIÓN A LA IZQUIERDA, SE LLEGA A LOS PREDIOS "LA MIRANDA", "LA MIRANDA III", "LA PLAYA" Y "LA ARGELIA", RECORRIENDO 1.400 METROS.- EL INGRESO A ESTOS PREDIOS SE ENCUENTRA A MANO IZQUIERDA SOBRE ESTA VÍA.- ESTA VÍA SE ENCUENTRA EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN PERO TRANSITABLE PARA VEHÍCULOS CAMPEROS DE DOBLE TRACCIÓN.

2.5 SERVICIOS COMUNALES:

EN LA VEREDA EL HIGUERÓN SE CUENTA CON ESCUELA BÁSICA PRIMARIA (INSTITUCIÓN EDUCATIVA JOSÉ MARÍA CARBONELL) Y CANCHA DEPORTIVA.- EL

COLEGIO DE BACHILLERATO Y LA ESTACIÓN DE POLICÍA, SE ENCUENTRAN CERCA DE ALLÍ EN LA VEREDA LA PLATA, LA QUE GENERA SEGURIDAD ENTRE SUS HABITANTES Y VECINOS.

2.6 SERVICIOS PÚBLICOS:

LA VEREDA CUENTA CON ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONÍA RURAL Y TELEVISIÓN POR CABLE.- CUENTA CON EL ACUEDUCTO REGIONAL QUE EN LA ZONA FUÉ CEDIDO POR LA FEDERACIÓN DE CAFETEROS A LA VEREDA.- TRANSPORTE EN CAMPEROS Y BUSETAS DE SERVICIO PÚBLICO SOBRE LA VÍA PRINCIPAL.

2.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

SU CERCANÍA AL RENOMBRADO PROYECTO DEL AEROPUERTO DEL CAFÉ, Y EL CRECIMIENTO DE LA ZONA COMO UN IMPORTANTE NICHO PRODUCTIVO Y TURÍSTICO, LE OTORGA UNA VALORIZACIÓN PERMANENTE.- ADEMÁS, PARA EL NUEVO PROYECTO DEL AEROPUERTO, SE HA FORTALECIDO LA INFRAESTRUCTURA VIAL Y ENSANCHE DE VÍAS SECUNDARIAS. – SU VALORIZACIÓN ES ALTA EN EL LARGO PLAZO.- TENIENDO EN CUENTA SU MEDIANO DESEMPEÑO PARA LAS LABORES AGRÍCOLAS, SU CONSOLIDACIÓN COMO ZONA AGROPECUARIA Y LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD LE PROYECTAN UNA BUENA PERSPECTIVA DE VALOR A ESTOS PREDIOS A FUTURO.

2.9 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:

DENTRO DEL PERÍMETRO RURAL, EL PRINCIPAL USO DEL SUELO ES EL AGROPECUARIO, DONDE LAS ÁREAS SE DESTINAN EN SU GRAN MAYORÍA A CULTIVOS DE CAFÉ, PLÁTANO Y OTRAS ACTIVIDADES COMO LOS PASTOS Y LA GANADERÍA.

FUENTE:

ESQUEMA DE ORDEAMIENTO TERRITORIAL.
ACUERDO MUNICIPAL 160 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1.999.

EN PEQUEÑAS PROPORCIONES AL CULTIVO DE CÍTRICOS Y PISCICULTURA.

ES IMPORTANTE RESALTAR LA EXISTENCIA DE EXTENSIONES CONSIDERABLES SEMBRADAS EN GUADUA, POR SU VALOR AMBIENTAL, POR SU VALOR ESCÉNICO, PAISAJÍSTICO Y CULTURAL.- AREA DE INTERES AMBIENTAL Y ECOTURÍSTICO.

2.10 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO:

LENTA, POR SU TAMAÑO, UBICACIÓN Y ACTUAL ESTADO DE PRODUCTIVIDAD Y EXPLOTACIÓN.- ESTAS TIERRAS TIENEN MEDIANO POTENCIAL DE VALORIZACION, POR SU VOCACIÓN PARA CIERTO TIPO DE ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.-SON TERRENOS CON PENDIENTES DEL 0% AL 35% , BIEN DRENADOS Y APROPIADOS PARA CULTIVOS DE FRUTALES PERENNES Y ÁREAS PARA PASTOS Y CULTIVOS FORESTALES, LO QUE LAS CONVIERTE EN SU LIMITANTE, YA QUE SU VALOR COMERCIAL QUE NO ES IGUAL A LOS VALORES DE LAS ZONAS ALTAS DEL SECTOR.- ESTA VEREDA DEL MUNICIPIO DE PALESTINA, NO CUENTA CON SUFICIENTES FUENTES DE AGUA Y NACIMIENTOS.- POR SU CERCANIA AL SECTOR DE LA ROCHELA, A MANIZALES Y PALESTINA, CON QUIENES PRESENTA UN MAYOR VÍNCULO PARA COMERCIALIZACIÓN DE SUS PRODUCTOS, SALUD Y EDUCACIÓN ENTRE OTRAS NECESIDADES LE PUEDEN AGRAGAR ALGÚN VALOR.

POR SU VOCACION AGRONÓMICA Y SU CLIMA ES UN SECTOR APTO PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO Y TURÍSTICO.- ES IMPORTANTE ANOTAR QUE EN EL CASO INDIVIDUAL DEL PREDIO, TIENE ALGUNOS SECTORES SIN EXPLOTAR, Y SE RECONOCE EN LAL VISITA QUE LAS ÁREAS CULTIVADAS EN CAFÉ Y PLÁTANO NO ESTÁN SIENDO ATENDIDAS CON LAS LABORES CULTURALES Y DE MANEJO OPORTUNAMENTE.

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

3.1 LINDEROS Y COLINDANTES (Plano – levantamiento Topográfico)

LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1.211 DEL 2 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2.006, DE LA NOTARÍA SEGUNDA DE CHINCHINÁ CALDAS.

3.2. ÁREA

AREA TOTAL 1.32 CUADRAS	FUENTE: CERTIFICADO DE PREDIAL Y CONSULTA CATASTRAL DEL I.G.A.C.
----------------------------	--

3.3. CONDICIONES CLIMATICAS Y METEOROLOGICAS

Altitud (msnm): 1.350 aprox.	Temperatura °C: 21°C (Promedio)	Precipitación año (mm): 2.000 mm/año
Clima: CALIDO (Bosque Tropical Húmedo)	Distribución de lluvias (meses): (Marzo-Abril-Mayo.....Septiembre-Octubre- Noviembre)	

3.4. UBICACIÓN Y DESCRIPCION

Centros de Mercadeo: Chinchiná y Palestina	Medios de Transporte: Vehicular	Distancia Km.: 22.5 y 19 kilómetros Tiempo Recorrido: 45 y 30 minutos
Poblaciones más Cercanas: Palestina	Medios de Transporte: Vehicular	Distancia Km.: 11 kilómetros Tiempo Recorrido: 30 minutos

4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

4.1 CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	CUADRAS	LIMITANTES
CLASE VII Suelos de rocas sedimentarias e ígneas, textura media a moderadamente fina, bien drenados. Suelos superficiales a muy superficiales, bien	Ondulado	Leve inclinación	0,14	Presenta limitantes físicas severas, que las hace inadecuadas para cultivos; tienen aptitud forestal; el bosque tiene carácter protector. Excepcionalmente se
	Inclinado	Inclinación del 28% aproximad.	1,18	

a excesivamente drenados, texturas variables, de ácidos a muy ácidos. Limitado por fuertes pendientes, erosión y alta susceptibilidad a la erosión, escasa profundidad efectiva y lluvias deficientes en unos casos y excesiva en otros. Suelos preferiblemente para conservar la vegetación natural y reforestar aquellas en donde esta vegetación ha sido destruida; para frenar el avance de la erosión y proteger las corrientes de agua.				pueden establecer sistemas agroforestales como el café con sombrío con prácticas de conservación de suelos y manejo de aguas tendientes a prevenir y controlar los procesos de erosión. La cobertura vegetal permanente de múltiples estratos es necesaria dada la alta susceptibilidad de los suelos al deterioro.- La ganadería debe ser excluida totalmente del área ocupada por las tierras de esta unidad de capacidad.
--	--	--	--	---

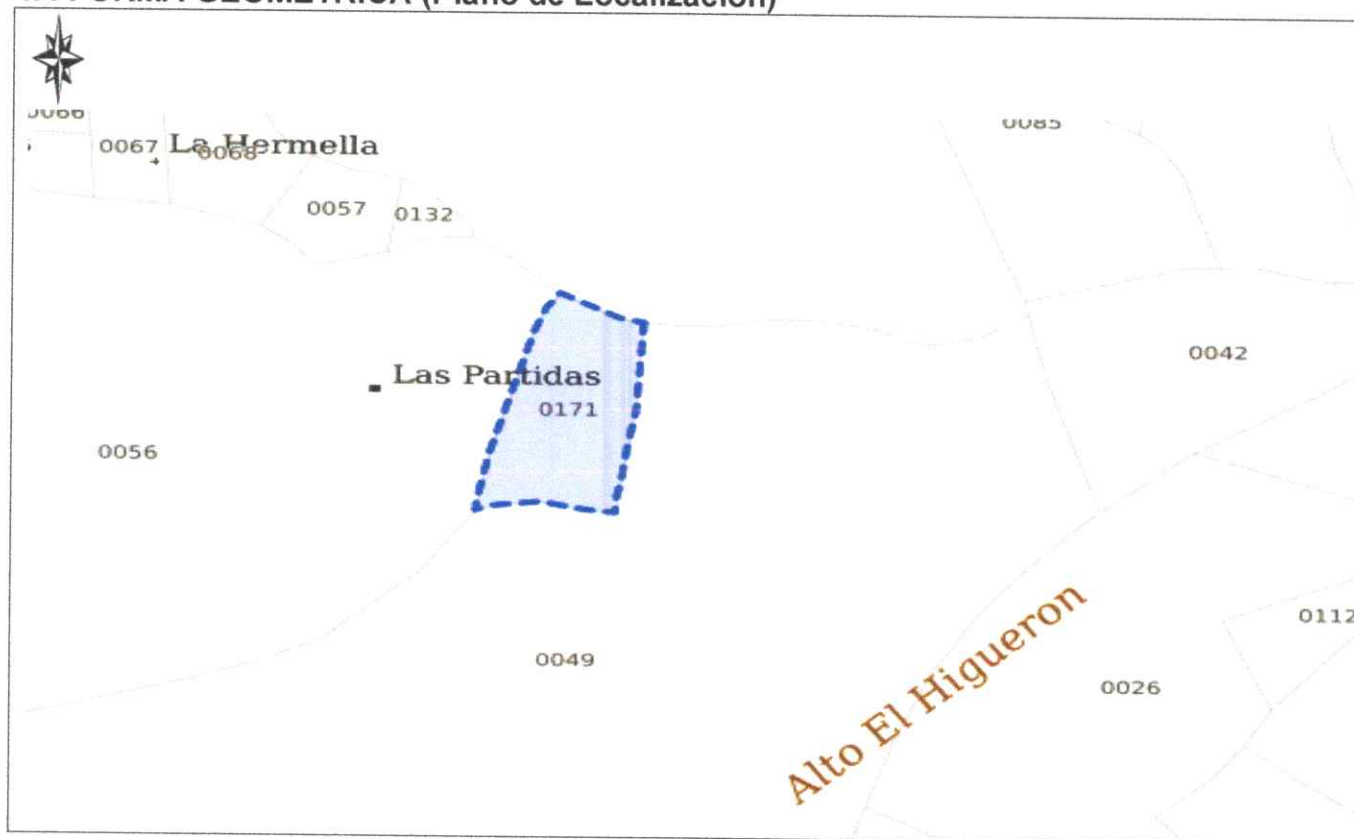
4.2 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
NO TIENE			

4.3 VIAS (Internas)

CLASE	OBSERVACIONES
NO TIENE	

4.4 FORMA GEOMETRICA (Plano de Localización)



4.5. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN

LA FINCA TIENE ACTUALMENTE UNA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, CON UN PORCENTAJE DEL 90% EN RASTROJOS DE PORTE MEDIO.- PRESENTA CULTIVOS DE CAFÉ EN ALTO GRADO DE ENMALEZAMIENTO Y EN PÉSIMO ESTADO FITOSANITARIO, RAZÓN POR LA CUAL NO SE PUDO OBTENER INFORMACIÓN DE LAS ÁREAS INICIALMENTE SEMBRADAS EN ESTA VARIEDAD AGRÍCOLA.- PRESENTA ALGUNAS ÁREAS EN GUADUALES Y BOSQUES PROTECTORES DE AGUA.- LOS PREDIOS SUJETOS AL PRESENTE INFORME DE AVALÚO, PRESENTAN SUELOS AGRÍCOLAS TIPO UNIDAD CHINCHINÁ I Y II, CUYO ORIGEN PROCEDE DE CENIZAS VOLCÁNICAS, ALTAMENTE PRODUCTIVOS, CON TOPOGRAFÍAS DISTRIBUIDAS EN UN 90% INCLINADAS, CON PENDIENTES HASTA DEL 28%. SU TOPOGRAFIA MAYORMENTE INCLINADA, NO PERMITE LA MECANIZACIÓN DEL TERRENO.

4.6. FRENTE SOBRE LAS VIAS

LA VIA QUE LLEVA A LA FINCA LAS PARTIDAS TIENE UNA EXTENSIÓN INTERNA QUE CONDUCE A ESTE PREDIO.

4.7. IRRIGACION O POSIBILIDADES

NO TIENE POTENCIAL PARA ESTABLECIMIENTO DE RIEGO POR GRAVEDAD DEBIDO QUE SU FUENTE HIDRICA DEPENDE DE UN ACUEDUCTO VEREDAL .- AUNQUE NO SE HACE NECESARIO, YA QUE EL REGIMEN DE LLUVIAS CONTRIBUYE AL NIVEL DE HUMEDAD REQUERIDO PARA LOS CULTIVOS ESTABLECIDOS.

4.8. ADMINISTRACION DE LA FINCA

LA FINCA ACTUALMENTE ES ADMINISTRADA POR SU PROPIETARIO.

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

5.1. DIRECTA:

EL MERCADO DE PREDIOS EN ESTA ZONA AUNQUE ES NORMAL, SE RIGE POR LA OFERTA Y DEMANDA.

LA INFORMACIÓN FUE OBTENIDA DIRECTAMENTE DE OTROS PROPIETARIOS EN LA VEREDA.

POR DATOS OBTENIDOS EN LOS PORTALES DE INTERNET Y CON OTROS COLEGAS DE CASAS INMOBILIARIAS.

SE TOMA COMO REFERENCIA EL MERCADO ACTUAL DE COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN ESTA ZONA.

CONSULTANDO A PROPIETARIOS DEL SECTOR Y VENTAS RECIENTES PRESENTADAS EN SU ÁREA VECINA.

PROMEDIO APLICADO EN ÚLTIMOS AVALÚOS EFECTUADOS EN PREDIOS DEL SECTOR.

INDAGACIÓN PRELIMINAR CON OTROS PROFESIONALES AVALUADORES ADSCRITOS A LA LONJA.

ESTADO DEL INMUEBLE, Y POSIBILIDADES DE COMERCIALIZACIÓN EN EL CORTO PLAZO.

5.2. INDIRECTA:

CON ALGUNOS FUNCIONARIOS DE ENTIDADES BANCARIAS, AVALUADORES PROFESIONALES CON EXPERIENCIA EN LA REGION Y LA UMATA MUNICIPAL.

5.3 CUADRO ESTADÍSTICO

EJERCICIO NRO. 1							
DEPURACION DE LA INFORMACION MUESTRAL							
EJERCICIO PRECIO DE FINCAS EN EL SECTOR DE LA VEREDA EL HIGUERON Y SU ENTORNO							
REF.	CÓDIGO	Nº CUADRAS	VALOR INMUEBLE	VR. CULTIVOS Y CONSTRUCCIONES	OFERTA	VALOR m ²	VALOR m ² AJUSTADO
1	INMOB. CASTRO ROSERO CÓD. 1118055 VDA.EL REPOSO	4,50	\$380.000.000	320.000.000	\$60.000.000	\$ 13.333.333	\$ 12.000.000
2	MERCADO LIBRE COD. BOAL 6371980 VDA. EL REPOSO	32,00	\$900.000.000	\$440.000.000	\$460.000.000	\$ 14.375.000	\$ 12.937.500
3	INMOB. LUCÍA PRADA VDA. EL REPOSO	68,00	\$2.200.000.000	\$1.200.000.000	\$1.000.000.000	\$ 14.705.882	\$ 13.235.294
4	COMMODITY ASESORÍAS S.A.S. VDA. EL HIGUERÓN	2,25	\$300.000.000	\$270.000.000	\$30.000.000	\$ 13.333.333	\$ 12.000.000
5	MILLÁN Y ASOCIADOS CÓD. 2790-21742	12,00	\$340.000.000	\$170.000.000	\$170.000.000	\$ 14.166.667	\$ 12.750.000
6	VISTA INMOBILIARIA VDA. LOS ALPES	81,00	\$1.800.000.000	\$700.000.000	\$1.100.000.000	\$ 13.580.247	\$ 12.222.222
7	INMOBILIARIA CASTRO ROSERO	12,00	\$250.000.000	\$80.000.000	\$170.000.000	\$ 14.166.667	\$ 12.750.000
			PROMEDIO		\$ 480.000.000	\$ 13.951.590	\$ 12.556.431
			DESVIACION ESTANDAR		\$ 536.935.750	\$ 338.570	\$ 304.713
			COEFICIENTE DE VARIACION		111,9%	2,4%	2,4%

5.4. VALOR INTRINSECO DEL TERRENO

Clase Agrologica	Área (Cuadras)	Valor \$ Cuadra	Valor \$ por clase agrológica
Suelos Clase VII	1.32	\$ 12.500.000.00	\$ 16.500.000.00
SUBTOTAL			\$ 16.500.000.00

6. MEJORAS

6.1 CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor Total
NO APLICA					0.0.
					0.0.

6.2. JAGÜEYES

Descripción, Capacidad y Fuentes Hídricas	Diámetro (mts) o Dimensiones	Profundidad (mts)	Materiales y Mano de obra empleada	Valor Total
NO TIENE				0.0
				Subtotal 0.0

6.3 USO ACTUAL DEL SUELO

Cultivo	Tipo de cultivo y Estado actual	Área Cuadras	\$ por Cuadra	\$ Cultivo
Permanentes:				
Semipermanentes:				
Otros				
				\$

SUBTOTAL 2 (6.1+6.2+6.3)

\$ -0-

6.4. CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

Destinación		Materiales	Servicios	Estado y conservación	m ²	\$ m ²	\$ Total
Tipo	Unidades						
Otros :							
SUB TOTAL 3							\$ -0-

RESUMEN VALORES PARCIALES

Valor Terreno (Subtotal 1)

\$ 16.500.000.00

Valor Cercas, Jagüeyes y Cultivos
(Subtotal 2)

\$ -0-

Construcciones

VALOR TOTAL TERRENO Y
CONSTRUCCIONES
(Subtotal 1 +Subtotal 3)

\$ 16.500.000.00

\$ 16.500.000.00

VALOR TOTAL AVALUO
(Subtotal 1 + Subtotal 2 + Subtotal 3)

SON:

DIEZ Y SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL
COLOMBIANA.


FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO

NUMERO DE IDENTIFICACION: 10.165.167

NRO DE MATRICULA: AVAL-10165167

7. ANEXOS:

REGISTRO FOTOGRÁFICO

CERTIFICADOS DE PREDIAL

CERTIFICADOS CATASTRALES Y PLANOS DEL I.G.A.C.

CERTIFICADOS DE TRADICIÓN

Calle 62 No. 23-61 Oficina 904 Edificio Torre Plaza 62
Teléfonos: 8850504 - 312.2899757
www.infibank.com.co

Manizales





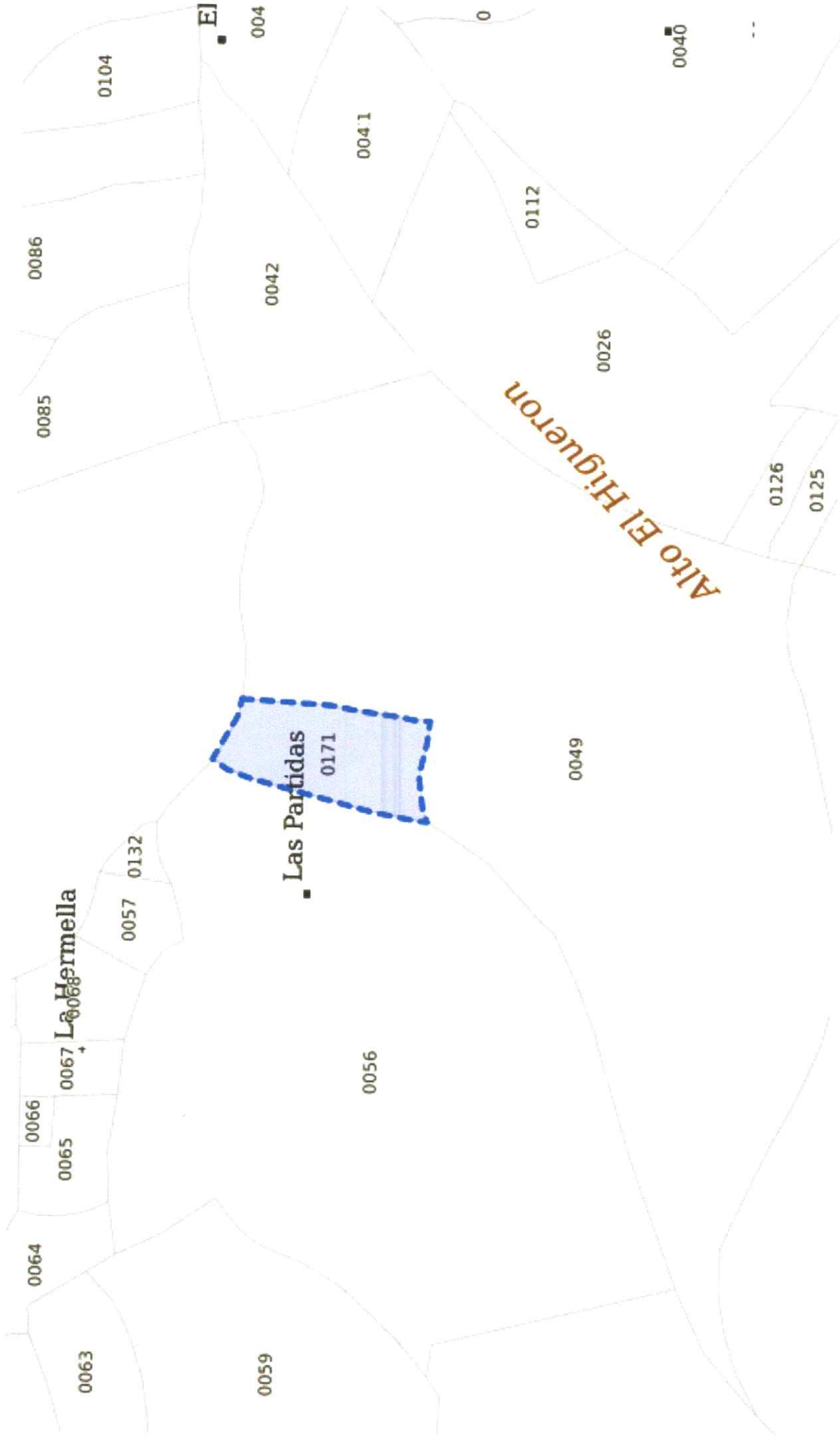


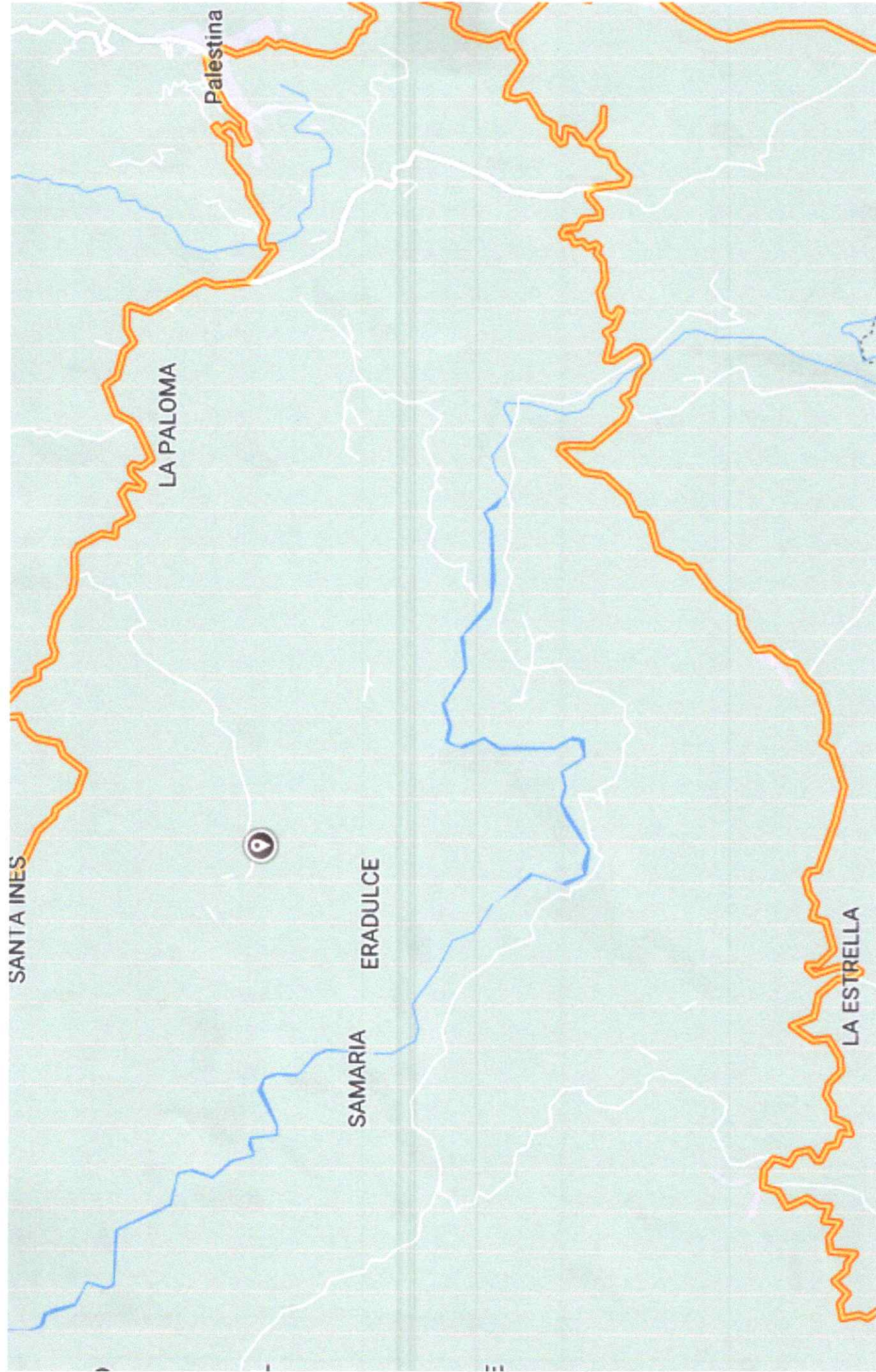
Resultado

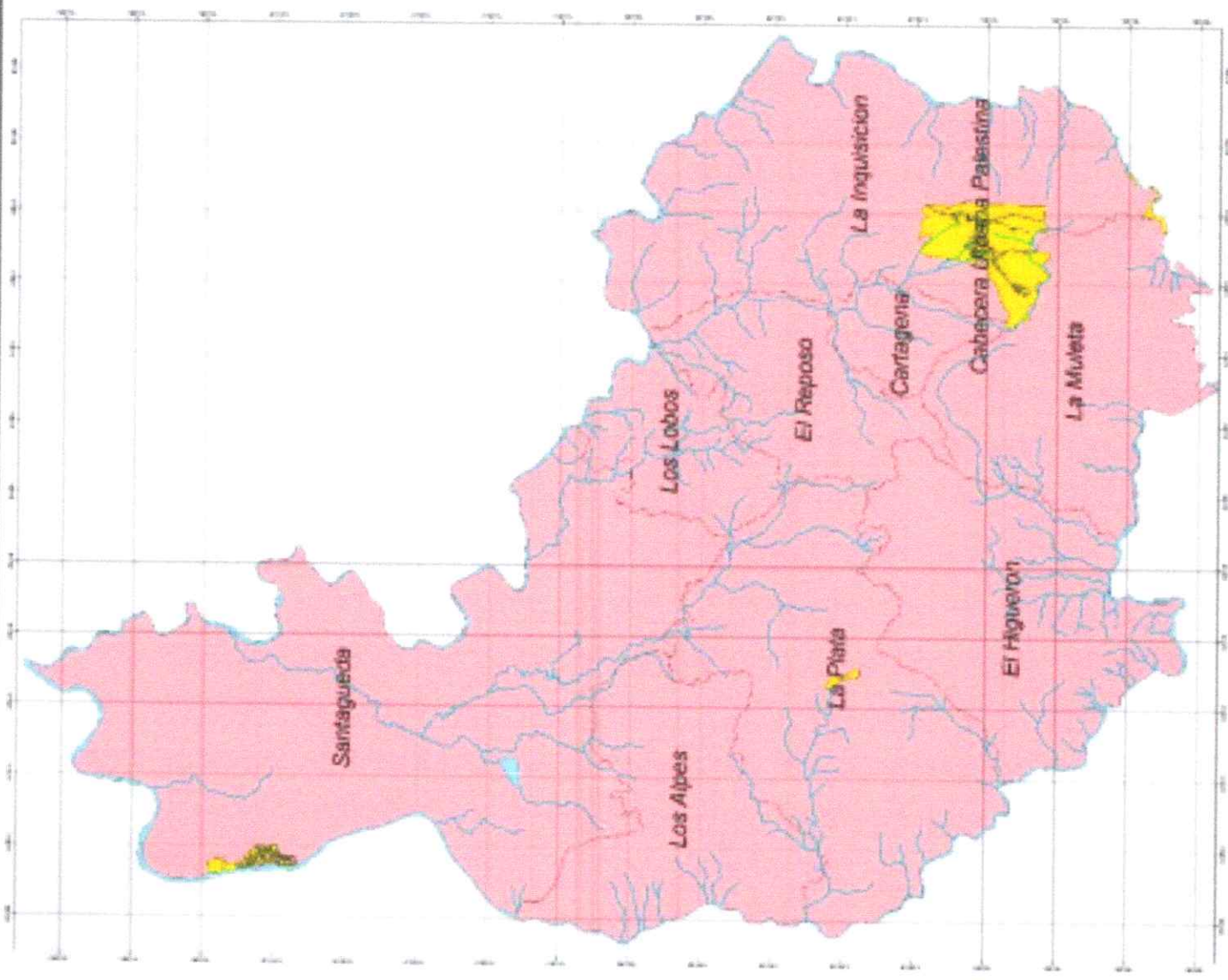
⬇ Exportar

Shape file(zip) ▼

Departamento:	17 - CALDAS
Municipio:	524 - PALESTINA
Código Predial Nacional:	175240001000000040171000000000
Código Predial:	17524000100040171000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	Lo
Área de terreno:	8469 m2
Área construida:	0 m2







UNIVERSIDAD DE CALDAS
INCLAYO DE CIENCIAS EXACTAS Y TECNOLÓGICAS
DEPARTAMENTO DE GEOLOGÍA

MAPA POLÍTICO DEL MUNICIPIO DE PALESTINA

Elaborado por: Ana María Pineda (S)



CONVENCIONES

-  Drenaje Doble
-  Drenaje Simple
-  Centros Poblados
-  Veredas

ESCALA NUMÉRICA
1:25.000

ESCALA GRÁFICA



Sistema de Coordenadas

Proyección Geográfica: Sistema: MATHINA_Colombia_Bogotá
Proyección: Transverso_Mercator
Datum: Bogotá: 1083000 2600000
False Northing: 1083000 2600000
Central Meridian: -74.0775792
Scale Factor: 1.0000000
Latitude Of Origin: 4.5982042
Linear Unit: Metro

Geographic Coordinate System: UTM_MATHINA
Datum: D. MATHINA
Prime Meridian: Greenwich
Angular Unit: Degree



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

Nro Matrícula: 100-163723

Impreso el 27 de Mayo de 2019 a las 02:54:43 pm

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 100 MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: PALESTINA VEREDA: VENECIA

FECHA APERTURA: 3/12/2004 RADICACIÓN: 2004-24755 CON: ESCRITURA DE 24/11/2004

COD CATASTRAL: 175240001000000040056000000000

COD CATASTRAL ANT: 175240001000000040056000000000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

17524-00-01-0000-0171-0-00-00-0000
0004

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 194 DE FECHA 22-11-2004 EN NOTARIA UNICA DE PALESTINA LOTE DE TERRENO CON AREA DE 8.469.45 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACIÓN:

REGISTRO 31-10-2000 ESCRITURA 1043 DEL 27-10-2000 NOTARIA 2A. DE CHINCHINA. PERMUTA DERECHOS DE CUOTA DEL 25%. DE: OSORIO ZULUAGA ROSALBA. A: CASTA/EDA RICARDO AYDEE. REGISTRO 02-06-1998 ESCRITURA 1227 DEL 14-05-1998 NOTARIA 1A: TULUA- VALLE. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%. DE: RICARDO DE CASTA/EDA JUDITH. A: CASTA/EDA RICARDO AYDEE. REGISTRO 22-09-1997 ESCRITURA 987 DEL 18-09-1997 NOTARIA 2A. CHINCHINA. ADJUDICACION EN SUCESION NOTARIAL DE CUOTA DE 25%. DE: CASTA/EDA RICARDO JULIO CESAR. A: OSORIO ZULUAGA ROSALBA. REGISTRO 25-11-1996 ESCRITURA 234 DEL 23-11-1996 NOTARIA UNICA DE PALESTINA. ACLARA ESCRITURA 144 DEL 18-07-96 EN CUANTO A MANIFESTAR QUE EN LA ADJUDICACION FUE EXCLUIDA LA VENTA PARCIAL. A: RICARDO DE CASTA/EDA JUDITH. CASTA/EDA RICARDO AYDEE. CASTA/EDA RICARDO JULIO CESAR. REGISTRO 25-11-1996 ESCRITURA 144 DEL 18-07-1996 NOTARIA UNICA DE PALESTINA. ADJUDICACION EN SUCESION DE: CASTA/EDA BERMUDEZ BELISARIO. A: RICARDO DE CASTA/EDA JUDITH. CASTA/EDA RICARDO AYDEE. CASTA/EDA RICARDO JULIO CESAR. REGISTRO 03-08-1977 SENTENCIA DEL 20-05-1977 JUZ. 4 C.OTO DE MANIZALES. ADJUDICACION EN SUCESION DE: VALENCIA ECHEVERRI SMAEL. DUQUE DE VALENCIA MARIA CLAUDINA. A: BERMUDEZ BELISARIO.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)

(En caso de Integración y otros)

100-5077

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 9/7/1998 Radicación 1998-15261

DOC: OFICIO 392 DEL: 24/6/1998 JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA DE CHINCHINA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 410 DEMANDA SOBRE CUERPO-CIERTO - EN PROCESO ORDINARIO "FILIACION NATURAL CON PETICION DE HERENCIA". EL 25% DEL LOTE.

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

DE: MORALES MONTAÑO FELIPE

A: CASTAÑEDA OSORIO CAROLINA

A: CASTAÑEDA OSORIO PAOLA ANDREA

A: OSORIO ZULUAGA ROSALBA

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 24/11/2004 Radicación 2004-24755

DOC: ESCRITURA 194 DEL: 22/11/2004 NOTARIA UNICA DE PALESTINA VALOR ACTO: \$ 6.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - (B.F. #4531 DEL 24-11-2004)

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

DE: CASTAÑEDA RICARDO AYDEE CC# 29871290

A: QUINTERO RAMIREZ CESAR AUGUSTO CC# 71628537 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 6/12/2006 Radicación 2006-100-6-26221

DOC: ESCRITURA 1211 DEL: 2/12/2006 NOTARIA SEGUNDA DE CHINCHINA VALOR ACTO: \$ 7.000.000

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MÁTRICULA INMOBILIARIA

Nro. Matrícula: 100-163723

Impreso el 27 de Mayo de 2019 a las 02:54:43 pm

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

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

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

DE: QUINTERO RAMIREZ CESAR AUGUSTO CC# 71628537

A: RENDON TOBON JOHN JAIRO * X CC #10238160

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 11/5/2007 Radicación 2007-100-6-10766

DOC: OFICIO 398 DEL: 11/4/2007 JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DE CHINCHINA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 1

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - DE DEMANDA EN PROCESO
ORDINARIO FILIACION NATURAL Y PETICION DE HERENCIA RESPECTO DE ESTE Y OTRO PREDIO.

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

DE: MORALES MONTAÑO FELIPE

A: CASTAÑEDA OSORIO CAROLINA

A: CASTAÑEDA OSORIO PAOLA ANDREA

A: OSORIO ZULUAGA ROSALBA

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 24/5/2017 Radicación 2017-100-6-9488

DOC: ESCRITURA 3557 DEL: 22/5/2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: RENDON TOBON JOHN JAIRO CC #10238160

A: OLARTE GOMEZ RODRIGO CC # 10282563

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 29/10/2018 Radicación 2018-100-6-23900

DOC: OFICIO 2523 DEL: 26/10/2018 JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0423 EMBARGO DE ALIMENTOS - RAD. 2018-00378-00

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

DE: ARCILA LOPEZ HELENA MARIA CC# 30295854

A: RENDON TOBON JOHN JAIRO X CC 10238160

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 28/3/2019 Radicación 2019-100-6-6765

DOC: OFICIO 1040 DEL: 19/3/2019 JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 6

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - DE EMBARGO DE ALIMENTOS
RAD. 2018-00378-00 - DE CONFORMIDAD CON EL NUMERAL 6. DEL ARTICULO 468 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

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

DE: ARCILA LOPEZ HELENA MARIA CC# 30295854

A: RENDON TOBON JOHN JAIRO CC 10238160

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 28/3/2019 Radicación 2019-100-6-6765

DOC: OFICIO 1040 DEL: 19/3/2019 JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL - RADICADO: 170014003010-2019-00091-00

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

DE: OLARTE GOMEZ RODRIGO CC# 10282563

A: RENDON TOBON JOHN JAIRO X CC 10238160

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

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

Nro Matrícula: 100-163723

Impreso el 27 de Mayo de 2019 a las 02:54:43 pm

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

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

SALVEQADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 4 No. corrección: 1 Radicación: 2009-100-3-206 Fecha: 15/4/2009

INCLUIDA ESTA ANOTACION SI VALE. -ARTICULO 35 DECRETO 1250/70 Y RESOLUCION N° 0058 DEL 03-04-2009 ORIPMAN.-

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

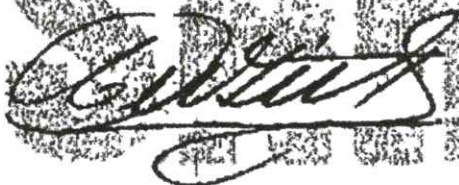
USUARIO: 83123 Impreso por: 83123

TURNO: 2019-100-1-44875 FECHA: 27/5/2019

NIS: Q+bn+zRMCZvZ5dDb7d3aunbg5u0R3p2VcPB0aCiUg7n5s72tRMh93w==

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

EXPEDIDO EN MANIZALES



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
Instituto de la Fe

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL HERMAN ZULUAGA SERNA

657 243



MUNICIPIO DE PALESTINA

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Usuario: DMORALES

Factura N.: 201900032934

Fecha de Pago		
DD	MM	AAAA
30	10	2019

NIT 890801141-7 Cod Postal 17524 CR 10 N. 8 - 25 Tel 8710480 secretariadehacienda@palestina-caldas.gov.co www.palestina-caldas.gov.co

PAGUESE EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES:

PAGUESE EN EL BANCO DAVIVIENDA O BANCOLOMBIA, O TAMBIEN A TRAVES DEL BOTON DE PAGOS DE LA PAGINA WEB DE LA ALCALDIA MUNICIPAL

Número de Páginas: Pág. 1 de 1

Nombre Propietario: RENDON TOBON JOHN JAIRO

Cédula - NIT: 10238160

Dirección de Cobro: Lo

Cuentas Vencidas: 129

Número de Predios: 6

Período Facturado: 2019-12

Código Postal Mpio: 17524

Código Catastral / NUP	Derecho	Dirección	Ult. Pago/ Per. Fact.	Avalúos Total y del Derecho	AP	Dest.	Tarifa	Concepto de Cobro	Valor	Recargos
175240001000000040171000000000	100	Lo a.l. 8469/ a.c. 0	2008-12 2019-12	5,568,000 5,568,000		04	5	IMP PRED. ANT. VIG.	\$231,936	\$330,448
								IMP PRED. ACT. VIG.	\$27,828	\$1,841
								CORPOCALDAS VIG	\$75,360	\$112,677
								ANT	\$8,352	\$492
								CORPOCALDAS VIG	\$50,256	\$75,116
								ACT	\$5,568	\$327
								SOBREBOMB VIG ANT		
								SOBREBOMB VIG ACT		
									\$399,300	\$ 520,699
Total a Pagar:									\$ 919,999	

* Valores aproximados sujetos a actualizaciones, reajustes, descuentos y/o intereses moratorios.

SEÑOR CONTRIBUYENTE, CON EL PAGO OPORTUNO DE SUS IMPUESTOS, USTED APOYA EL PROGRESO Y COMPETITIVIDAD DE PALESTINA, ARAUCA Y SUS VEREDAS

CLIENTE

MUNICIPIO DE PALESTINA

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

BANCO

Referencia:

201900032934

Número de Páginas:

Pág. 1 de 1

Nombre Propietario:

RENDON TOBON JOHN JAIRO

Cédula - NIT:

10238160

Dirección de Cobro:

Lo

Cuentas Vencidas:

129

Número de Predios:

6

Período Facturado:

2019-12

Pague Hasta:

30/10/2019

Usuario:

DMORALES



(415)7709998646766(8020)201900032934(3900)0000919999(96)20191030

Relación de Cheques		
BANCO	# CHEQUE	VALOR

No se recibe pagos parciales, ni combinado de cheque y efectivo

TOTAL A PAGAR:

\$ 919,999



PIN de Validación: b2710abb



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10165167, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10165167.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 15 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 15 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 15 Ene 2019	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: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 62 NO. 23 -61 OFICINA 404

Teléfono: (6)8850504 /3122899757



PIN de Validación: b2710abb



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



Correo Electrónico: guerrerolugo@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10165167.

El(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b2710abb

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

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



VALORA

Avalúos de Inmuebles Urbanos y Rurales,
de Muebles, Enseres, Equipos y Maquinaria.



INFORME DE AVALUOS DE PREDIOS RURALES

1. INFORMACION BASICA

NOMBRE OFICINA : SUCURSAL MANIZALES		REGIONAL: CAFETERA
NOMBRE CLIENTE: JUAN CARLOS SOTO VASCO (EN CALIDAD DE LIQUIDADOR)		NUMERO DE IDENTIFICACION: 1.053.814.449
NOMBRE DEL PREDIO: LA MIRANDA III		ESCRITURA No: 286
FECHA DE LA ESCRITURA: 04/11/1.998	NOTARIA No: ÚNICA	CIUDAD DE LA NOTARIA: PALESTINA CALDAS
FICHA CATASTRAL NRO: 17-524-0001-0004-0160-000	NRO MATRICULA INMOBILIARIA: 100-85491	
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: USO AGROPECUARIO	TIPO DE INMUEBLE: FINCA	ESTRATO SOCIOECONOMICO: RURAL
VEREDA: EL HIGUERÓN	MUNICIPIO: PALESTINA	DEPARTAMENTO: CALDAS
NOMBRE DEL PROPIETARIO: JOHN JAIRO RENDÓN TOBÓN		NRO. DE IDENTIFICACION: 10.238.160
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO: VEREDA EL HIGUERÓN		TELEFONO DEL CLIENTE: 311-3838567
FECHA VISITA: 22/10/2.020		FECHA INFORME: 27/10/2.020

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 DESARROLLO ECONOMICO:

SECTOR CON UN DESARROLLO CONSOLIDADO EN CAFÉ Y PLÁTANO Y EN VIVIENDA CAMPESTRE EN LA PARTE ALTA DE LA VEREDA, SOBRE EL EJE VIAL (PALESTINA –SANTÁGUEDA).- LA ZONA CUENTA GRANDES ÁREAS EN CULTIVOS DE CAFÉ, E IMPORTANTES ÁREAS DE CULTIVOS ALTERNOS COMO Y PLÁTANO.- SE ENCUENTRAN TAMBIEN CULTIVOS DE PAN-COGER (MAIZ Y FRÍJOL) QUE SE SIEMBRAN ENTRE LOS SURCOS DE LAS SIEMBRAS NUEVAS Y LAS ZOCAS, EN LA PARTE ALTA DE LA VEREDA.- TRADICIONALMENTE HAN SIDO TERRENOS DEDICADOS AL CAFÉ Y A LA EXPLOTACION PECUARIA.- CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS Y COMUNALES.- VIAS DE COMUNICACIÓN EN BUEN ESTADO, QUE CONTRIBUYEN A LA EXPLOTACION AGROPECUARIA.- SE OBSERVAN EXPLOTACIONES TURÍSTICAS (ECO-HOTELES), OFERTA DE SERVICIOS DE ALOJAMIENTO EN CONDOMINIOS CAMPESTRES PRIVADOS, CON GRAN AFLUENCIA DE PERSONAS EN LAS ÁREAS RECREATIVAS DE LA ZONA ALTA DE LA VEREDA, EN PREDIOS QUE ANTERIORMENTE ERAN NETAMENTE AGROPECUARIOS.- VEREDA RELATIVAMENTE CERCANA AL MUNICIPIO DE PALESTINA.

2.2 NIVEL SOCIOECONÓMICO:

LA MAYORÍA DE PROPIETARIOS DE LOS PREDIOS EN LA ZONA POSEEN MEDIANAS Y GRANDES EXTENSIONES, LAS CUALES EN GRAN MEDIDA HAN PERTENECIDO POR TRADICIÓN A LAS MISMAS FAMILIAS.- LOS CULTIVOS MÁS SOBRESALIENTES SON FORRAJES (PASTOS), CAFÉ, PLATANO Y FRUTALES TECNIFICADOS, ACTIVIDADES QUE LOS UBICAN EN UN NIVEL SOCIO-ECONOMICO MEDIO.- ADICIONALMENTE SE PRESENTAN CULTIVOS DE PAN COGER APROVECHANDO LOS SURCOS ENTRE LOS ÁRBOLES, LOS CUALES OTORGAN ESPACIO PARA ESTOS CULTIVOS Y VARIEDADES DE CICLO CORTO.

2.3 COMERCIALIZACIÓN:

BAJA ACTIVIDAD EN TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA EN ESTE SECTOR Y EN TODO SU ENTORNO, YA QUE EL MERCADO SE CONTRAJÓ DEBIDO A LA ACTUAL PANDEMIA CONOCIDA.- ANTERIOREMENTE Y EN CONDICIONES DE MERCADO NORMALES, LAS PROPIEDADES GRANDES, SE ESTABAN DIVIDIENDO EN PARCELAS PEQUEÑAS PARA CASAS DE RECREO, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIOS DE VIVIENDA CAMPESTRE, PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ECO-HOTELES Y LUGARES DE DESCANSO.- LAS TIERRAS DE LA ZONA ALTA SON CONSIDERADAS DE ALTO VALOR.- SUMANDO A LA CALIDAD DE SUS SUELOS, SUS EXCELENTES VIAS DE PENETRACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA PERMANENTE POR PARTE DEL COMITÉ LOCAL DE CAFETEROS.- ALTA VALORIZACIÓN EN EL MEDIANO PLAZO.- LA COMERCIALIZACIÓN DE LAS COSECHAS Y DEMÁS PRODUCTOS AGROPECUARIOS (CARNE DE PORCINO Y BOVINO EN PIE) SE REALIZA OPORTUNAMENTE EN MANIZALES Y PALESTINA DONDE DEMANDAN ESTOS PRODUCTOS PERMANENTEMENTE.

2.4 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:

(Como llegar al predio) SALIENDO DE PALESTINA HACIA EL SECTOR TURÍSTICO DE LA ROCHELA, SE RECORREN 16 KILÓMETROS Y EN EL DESVÍO A LA IZQUIERDA EN EL SITIO DENOMINADO LA ERMITA, SE AVANZAN 3 KILÓMETROS HACIA LA VEREDA EL HIGUERÓN, POR CARRETERA DESTAPADA, HASTA LLEGAR AL PARAJE CONOCIDO COMO RANCHO QUEMADO.- TOMANDO LA DESVIACIÓN A LA DERECHA, SE LLEGA A LOS PREDIOS "LAS PARTIDAS" Y "VILLA JUDITH" EN 800 METROS DE RECORRIDO, SI SE TOMA LA DESVIACIÓN A LA IZQUIERDA, SE LLEGA A LOS PREDIOS "LA MIRANDA", "LA MIRANDA III", "LA PLAYA" Y "LA ARGELIA", RECORRIENDO 1.400 METROS.- EL INGRESO A ESTOS PREDIOS SE ENCUENTRA A MANO IZQUIERDA SOBRE ESTA VÍA.- ESTA VÍA SE ENCUENTRA EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN PERO TRANSITABLE PARA VEHÍCULOS CAMPEROS DE DOBLE TRACCIÓN.

2.5 SERVICIOS COMUNALES:

EN LA VEREDA EL HIGUERÓN SE CUENTA CON ESCUELA BÁSICA PRIMARIA (INSTITUCIÓN EDUCATIVA JOSÉ MARÍA CARBONELL) Y CANCHA DEPORTIVA.- EL

COLEGIO DE BACHILLERATO Y LA ESTACIÓN DE POLICÍA, SE ENCUENTRAN CERCA DE ALLÍ EN LA VEREDA LA PLATA, LA QUE GENERA SEGURIDAD ENTRE SUS HABITANTES Y VECINOS.

2.6 SERVICIOS PÚBLICOS:

LA VEREDA CUENTA CON ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONÍA RURAL Y TELEVISIÓN POR CABLE.- CUENTA CON EL ACUEDUCTO REGIONAL QUE EN LA ZONA FUÉ CEDIDO POR LA FEDERACIÓN DE CAFETEROS A LA VEREDA.- TRANSPORTE EN CAMPEROS Y BUSETAS DE SERVICIO PÚBLICO SOBRE LA VÍA PRINCIPAL.

2.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

SU CERCANÍA AL RENOMBRADO PROYECTO DEL AEROPUERTO DEL CAFÉ, Y EL CRECIMIENTO DE LA ZONA COMO UN IMPORTANTE NICHOS PRODUCTIVO Y TURÍSTICO, LE OTORGA UNA VALORIZACIÓN PERMANENTE.- ADEMÁS, PARA EL NUEVO PROYECTO DEL AEROPUERTO, SE HA FORTALECIDO LA INFRAESTRUCTURA VIAL Y ENSANCHE DE VÍAS SECUNDARIAS. – SU VALORIZACIÓN ES ALTA EN EL LARGO PLAZO.- TENIENDO EN CUENTA SU MEDIANO DESEMPEÑO PARA LAS LABORES AGRÍCOLAS, SU CONSOLIDACIÓN COMO ZONA AGROPECUARIA Y LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD LE PROYECTAN UNA BUENA PERSPECTIVA DE VALOR A ESTOS PREDIOS A FUTURO.

2.9 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:

DENTRO DEL PERÍMETRO RURAL, EL PRINCIPAL USO DEL SUELO ES EL AGROPECUARIO, DONDE LAS ÁREAS SE DESTINAN EN SU GRAN MAYORÍA A CULTIVOS DE CAFÉ, PLÁTANO Y OTRAS ACTIVIDADES COMO LOS PASTOS Y LA GANADERÍA.

FUENTE:

ESQUEMA DE ORDEAMIENTO TERRITORIAL.
ACUERDO MUNICIPAL 160 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1.999.

EN PEQUEÑAS PROPORCIONES AL CULTIVO DE CÍTRICOS Y PISCICULTURA.

ES IMPORTANTE RESALTAR LA EXISTENCIA DE EXTENSIONES CONSIDERABLES SEMBRADAS EN GUADUA, POR SU VALOR AMBIENTAL, POR SU VALOR ESCÉNICO, PAISAJÍSTICO Y CULTURAL.- AREA DE INTERES AMBIENTAL Y ECOTURÍSTICO.

2.10 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO:

LENTA, POR SU TAMAÑO, UBICACIÓN Y ACTUAL ESTADO DE PRODUCTIVIDAD Y EXPLOTACIÓN.- ESTAS TIERRAS TIENEN MEDIANO POTENCIAL DE VALORIZACION, POR SU VOCACIÓN PARA CIERTO TIPO DE ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.-SON TERRENOS CON PENDIENTES DEL 0% AL 35% , BIEN DRENADOS Y APROPIADOS PARA CULTIVOS DE FRUTALES PERENNES Y ÁREAS PARA PASTOS Y CULTIVOS FORESTALES, LO QUE LAS CONVIERTE EN SU LIMITANTE, YA QUE SU VALOR COMERCIAL QUE NO ES IGUAL A LOS VALORES DE LAS ZONAS ALTAS DEL SECTOR.- ESTA VEREDA DEL MUNICIPIO DE PALESTINA, NO CUENTA CON SUFICIENTES FUENTES DE AGUA Y NACIMIENTOS.- POR SU CERCANIA AL SECTOR DE LA ROCHELA, A MANIZALES Y PALESTINA, CON QUIENES PRESENTA UN MAYOR VÍNCULO PARA COMERCIALIZACIÓN DE SUS PRODUCTOS, SALUD Y EDUCACIÓN ENTRE OTRAS NECESIDADES LE PUEDEN AGRAGAR ALGÚN VALOR.

POR SU VOCACION AGRONÓMICA Y SU CLIMA ES UN SECTOR APTO PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO Y TURÍSTICO.- ES IMPORTANTE ANOTAR QUE EN EL CASO INDIVIDUAL DEL PREDIO, TIENE ALGUNOS SECTORES SIN EXPLOTAR, Y SE RECONOCE EN LAL VISITA QUE LAS ÁREAS CULTIVADAS EN CAFÉ Y PLÁTANO NO ESTÁN SIENDO ATENDIDAS CON LAS LABORES CULTURALES Y DE MANEJO OPORTUNAMENTE.

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

3.1 LINDEROS Y COLINDANTES (Plano – levantamiento Topográfico)

LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 155 DEL 21 DE ABRIL DEL AÑO 1.994, DE LA NOTARÍA ÚNICA DE PALESTINA CALDAS.

3.2. ÁREA

AREA TOTAL 2.34 CUADRAS	FUENTE: CERTIFICADO DE PREDIAL Y CONSULTA CATASTRAL DEL I.G.A.C.
----------------------------	--

3.3. CONDICIONES CLIMATICAS Y METEOROLOGICAS

Altitud (msnm): 1.350 aprox.	Temperatura °C: 21°C (Promedio)	Precipitación año (mm): 2.000 mm/año
Clima: CALIDO (Bosque Tropical Húmedo)	Distribución de lluvias (meses): (Marzo-Abril-Mayo.....Septiembre-Octubre- Noviembre)	

3.4. UBICACIÓN Y DESCRIPCION

Centros de Mercadeo: Chinchiná y Palestina	Medios de Transporte: Vehicular	Distancia Km.: 22.5 y 19 kilómetros Tiempo Recorrido: 45 y 30 minutos
Poblaciones más Cercanas: Palestina	Medios de Transporte: Vehicular	Distancia Km.: 11 kilómetros Tiempo Recorrido: 30 minutos

4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

4.1 CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	CUADRAS	LIMITANTES
CLASE VII Suelos de rocas sedimentarias e ígneas, textura media a moderadamente fina, bien drenados. Suelos superficiales a muy superficiales, bien a excesivamente drenados, texturas variables, de ácidos a muy ácidos. Limitado por fuertes pendientes, erosión y alta susceptibilidad a la erosión, escasa profundidad efectiva y lluvias deficientes en unos casos y excesiva en otros. Suelos preferiblemente para conservar la vegetación natural y reforestar aquellas en donde esta vegetación ha sido destruida; para frenar el avance de la erosión y proteger las corrientes de agua.	Ondulado Inclinado	Leve inclinación Inclinación del 28% aproximad.	0,24 2,10	Presenta limitantes físicas severas, que las hace inadecuadas para cultivos; tienen aptitud forestal; el bosque tiene carácter protector. Excepcionalmente se pueden establecer sistemas agroforestales como el café con sombrero con prácticas de conservación de suelos y manejo de aguas tendientes a prevenir y controlar los procesos de erosión. La cobertura vegetal permanente de múltiples estratos es necesaria dada la alta susceptibilidad de los suelos al deterioro.- La ganadería debe ser excluida totalmente del área ocupada por las tierras de esta unidad de capacidad.

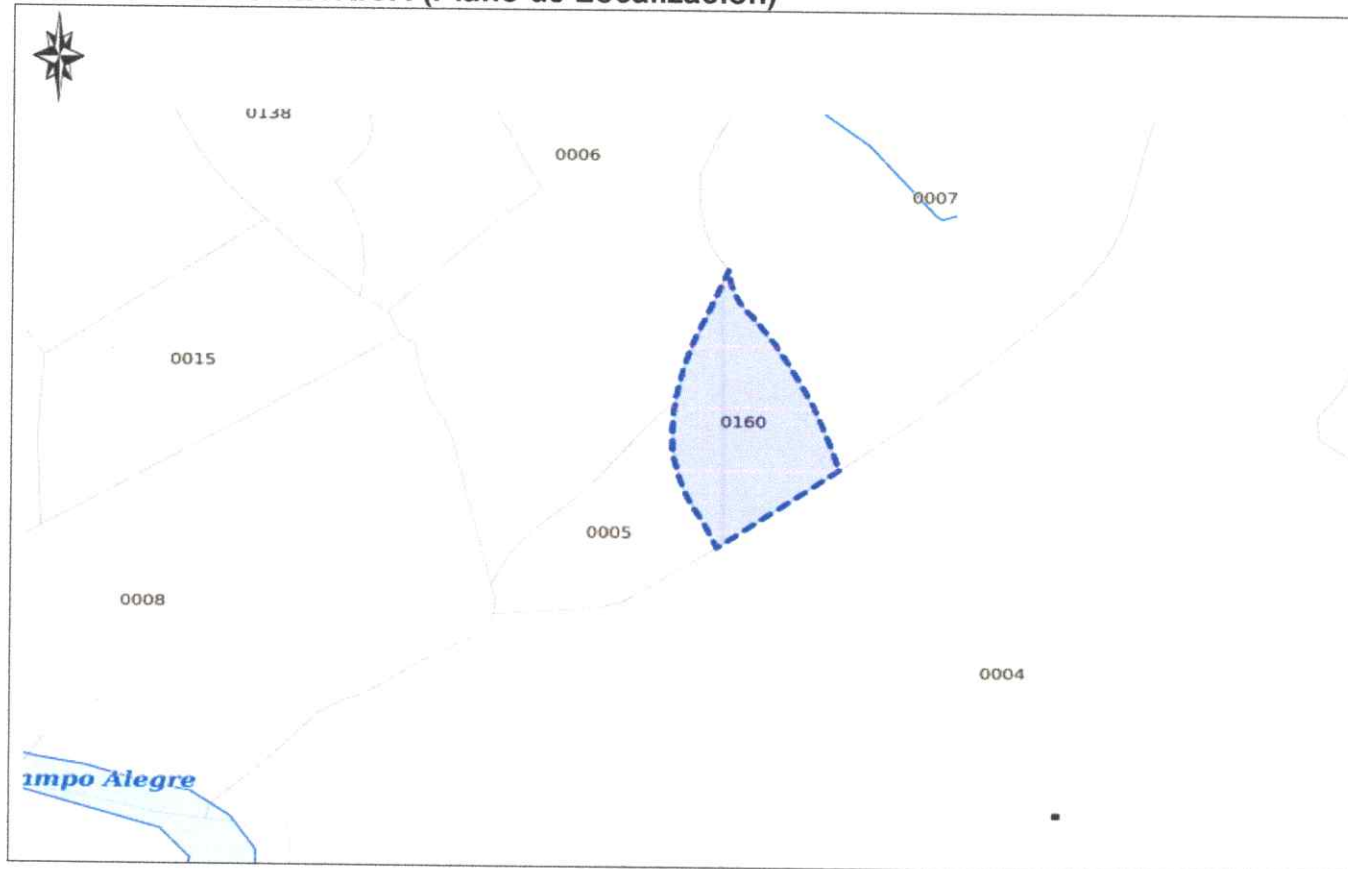
4.2 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
NO TIENE			

4.3 VIAS (Internas)

CLASE	OBSERVACIONES
NO TIENE	

4.4 FORMA GEOMETRICA (Plano de Localización)



4.5. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN

LA FINCA TIENE ACTUALMENTE UNA EXPLOTACIÓN PECUARIA, CON UN PORCENTAJE DEL 90% EN RASTROJOS DE PORTE MEDIO Y PASTOS TIPO ESTRELLA Y BRACHIARIA.- PRESENTA ALGUNAS ÁREAS EN GUADUALES Y BOSQUES PROTECTORES DE AGUA.- LOS PREDIOS SUJETOS AL PRESENTE INFORME DE AVALÚO, PRESENTAN SUELOS AGRÍCOLAS TIPO UNIDAD CHINCHINÁ I Y II, CUYO ORIGEN PROCEDE DE CENIZAS VOLCÁNICAS, ALTAMENTE PRODUCTIVOS, CON TOPOGRAFÍAS DISTRIBUIDAS EN UN 90% INCLINADAS, CON PENDIENTES HASTA DEL 28%. SU TOPOGRAFIA MAYORMENTE INCLINADA, NO PERMITE LA MECANIZACIÓN DEL TERRENO.

4.6. FRENTE SOBRE LAS VIAS

POR LA MARGEN IZQUIERDA DEL PREDIO, TRANSCURRE LA VIA INTERNA, QUE CONDUCE A OTRAS UNIDADES AGRÍCOLAS EN EL SECTOR Y QUE SIRVE DE LINDERO.

4.7. IRRIGACION O POSIBILIDADES

NO TIENE POTENCIAL PARA ESTABLECIMIENTO DE RIEGO POR GRAVEDAD DEBIDO QUE SU FUENTE HIDRICA DEPENDE DE UN ACUEDUCTO VEREDAL .- AUNQUE NO SE HACE NECESARIO, YA QUE EL REGIMEN DE LLUVIAS CONTRIBUYE AL NIVEL DE HUMEDAD REQUERIDO PARA LOS CULTIVOS ESTABLECIDOS.

4.8. ADMINISTRACION DE LA FINCA

LA FINCA ACTUALMENTE ES ADMINISTRADA POR SU PROPIETARIO.

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

5.1. DIRECTA:

EL MERCADO DE PREDIOS EN ESTA ZONA AUNQUE ES NORMAL, SE RIGE POR LA OFERTA Y DEMANDA.

LA INFORMACIÓN FUE OBTENIDA DIRECTAMENTE DE OTROS PROPIETARIOS EN LA VEREDA.

POR DATOS OBTENIDOS EN LOS PORTALES DE INTERNET Y CON OTROS COLEGAS DE CASAS INMOBILIARIAS.

SE TOMA COMO REFERENCIA EL MERCADO ACTUAL DE COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN ESTA ZONA.

CONSULTANDO A PROPIETARIOS DEL SECTOR Y VENTAS RECIENTES PRESENTADAS EN SU ÁREA VECINA.

PROMEDIO APLICADO EN ÚLTIMOS AVALÚOS EFECTUADOS EN PREDIOS DEL SECTOR.

INDAGACIÓN PRELIMINAR CON OTROS PROFESIONALES AVALUADORES ADSCRITOS A LA LONJA.

ESTADO DEL INMUEBLE, Y POSIBILIDADES DE COMERCIALIZACIÓN EN EL CORTO PLAZO.

5.2. INDIRECTA:

CON ALGUNOS FUNCIONARIOS DE ENTIDADES BANCARIAS, AVALUADORES PROFESIONALES CON EXPERIENCIA EN LA REGION Y LA UMATA MUNICIPAL.

5.3 CUADRO ESTADÍSTICO

EJERCICIO NRO. 1							
DEPURACION DE LA INFORMACION MUESTRAL							
EJERCICIO PRECIO DE FINCAS EN EL SECTOR DE LA VEREDA EL HIGUERON Y SU ENTORNO							
REF.	CODIGO	Nº CUADRAS	VALOR INMUEBLE	VL. CULTIVOS Y CONSTRUCCIONES	OFERTA	VALOR m ²	VALOR m ² AJUSTADO
1	INMOB. CASTRO ROSERO CÓD. 1118055 VDA. EL REPOSO	4,50	\$380.000.000	320.000.000	\$60.000.000	\$ 13.333.333	\$ 12.000.000
2	MERCADO LIBRE COD. BOAL 6371980 VDA. EL REPOSO	32,00	\$900.000.000	\$440.000.000	\$460.000.000	\$ 14.375.000	\$ 12.937.500
3	INMOB. LUCÍA PRADA VDA. EL REPOSO	68,00	\$2.200.000.000	\$1.200.000.000	\$1.000.000.000	\$ 14.705.882	\$ 13.235.294
4	COMMODITY ASESORÍAS S.A.S. VDA. EL HIGUERÓN	2,25	\$300.000.000	\$270.000.000	\$30.000.000	\$ 13.333.333	\$ 12.000.000
5	MILLÁN Y ASOCIADOS CÓD. 2790-21742	12,00	\$340.000.000	\$170.000.000	\$170.000.000	\$ 14.166.667	\$ 12.750.000
6	VISTA INMOBILIARIA VDA. LOS ALPES	81,00	\$1.800.000.000	\$700.000.000	\$1.100.000.000	\$ 13.580.247	\$ 12.222.222
7	INMOBILIARIA CASTRO ROSERO	12,00	\$250.000.000	\$80.000.000	\$170.000.000	\$ 14.166.667	\$ 12.750.000
			PROMEDIO		\$ 480.000.000	\$ 13.951.590	\$ 12.556.431
			DESVIACION ESTANDAR		\$ 536.935.750	\$ 338.570	\$ 304.713
			COEFICIENTE DE VARIACION		111,9%	2,4%	2,4%

5.4. VALOR INTRINSECO DEL TERRENO

Clase Agrologica	Área (Cuadras)	Valor \$ Cuadra	Valor \$ por clase agrológica
Suelos Clase VII	2.34	\$ 12.500.000.00	\$ 29.250.000.00
SUBTOTAL			\$ 29.250.000.00

6. MEJORAS

6.1 CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor Total
NO APLICA					0.0.
					0.0.

6.2. JAGÜEYES

Descripción, Capacidad y Fuentes Hídricas	Diámetro (mts) o Dimensiones	Profundidad (mts)	Materiales y Mano de obra empleada	Valor Total
NO TIENE				0.0
				Subtotal 0.0

6.3 USO ACTUAL DEL SUELO

Cultivo	Tipo de cultivo y Estado actual	Área Has	\$ por Ha	\$ Cultivo
Permanentes: PASTOS	Estrella y Brachiaria MAL ESTADO	2.2	\$ 1.000.000.00	\$ 2.200.000.00
Semipermanentes:				
Otros				
				\$ 2.200.000.00

SUBTOTAL 2 (6.1+6.2+6.3)

\$ 2.200.00.00

6.4. CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

Destinacion		Materiales	Servicios	Estado y conservación	m ²	\$ m ²	\$ Total
Tipo	Unidades						
CORRALES	1	Tubo Metálico y Concreto	Agua	Buen Estado	120	150.000.00	\$ 18.000.000.00
Otros : BÁSCULA	1			Buen Estado			\$ 4.000.000.00
						SUB TOTAL 3	\$ 22.000.000.00

RESUMEN VALORES PARCIALES

Valor Terreno (Subtotal 1)

\$ 29.250.000.00

Valor Cercas, Jagüeyes y Cultivos
(Subtotal 2)

\$ 2.200.000.00

Construcciones y Anexos

\$ 22.000.000.00

VALOR TOTAL TERRENO Y
CONSTRUCCIONES
(Subtotal 1 +Subtotal 3)

\$ 29.250.000.00

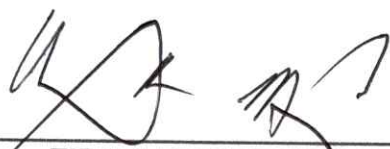
\$ 53.450.000.00

VALOR TOTAL AVALUO

(Subtotal 1 + Subtotal 2 + Subtotal 3)

SON:

**CINCUENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL
PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA.**



FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO

NUMERO DE IDENTIFICACION: 10.165.167

NRO DE MATRICULA: AVAL-10165167

7. ANEXOS:

REGISTRO FOTOGRÁFICO

CERTIFICADOS DE PREDIAL

CERTIFICADOS CATASTRALES Y PLANOS DEL I.G.A.C.

CERTIFICADOS DE TRADICIÓN





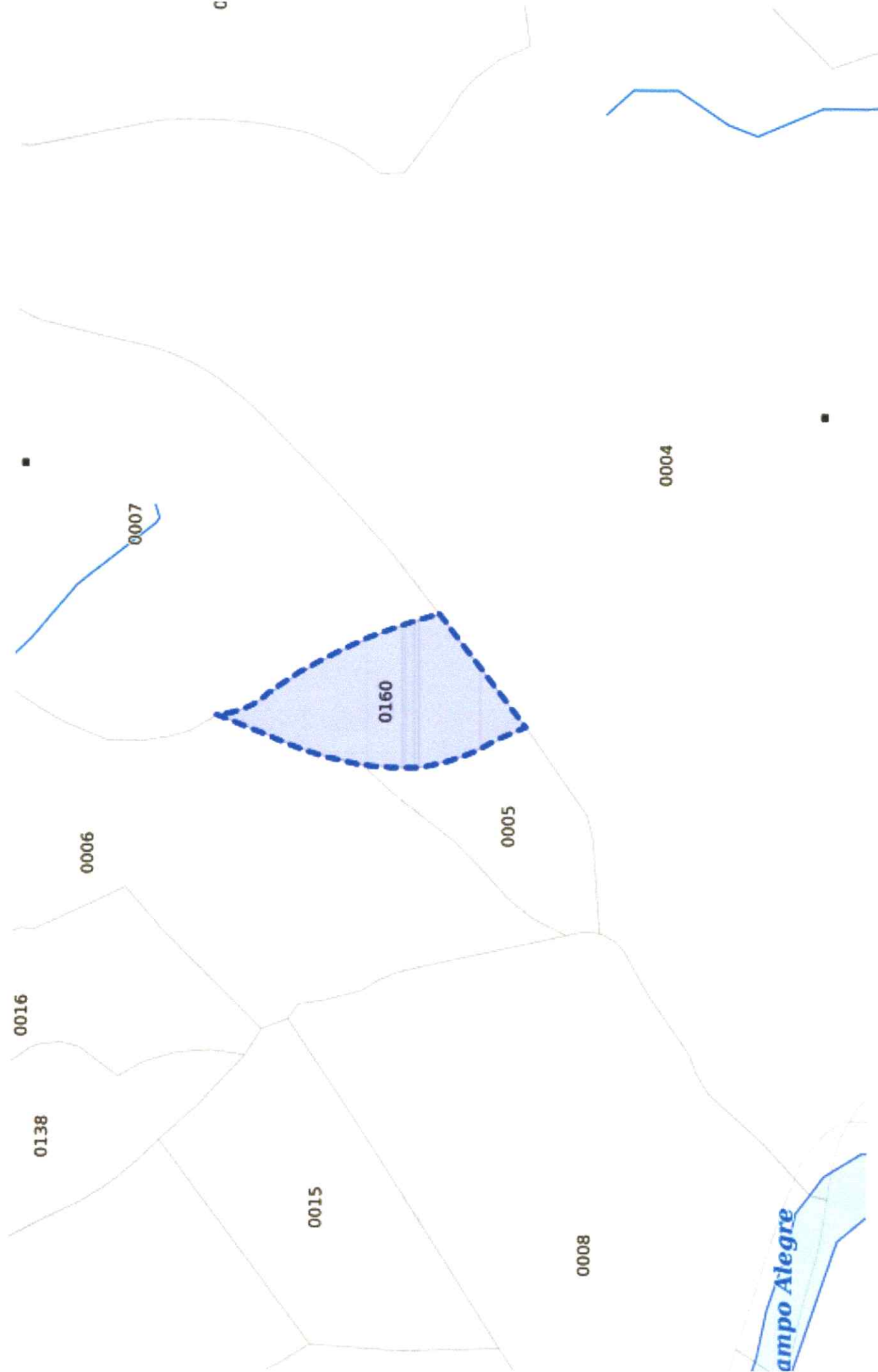


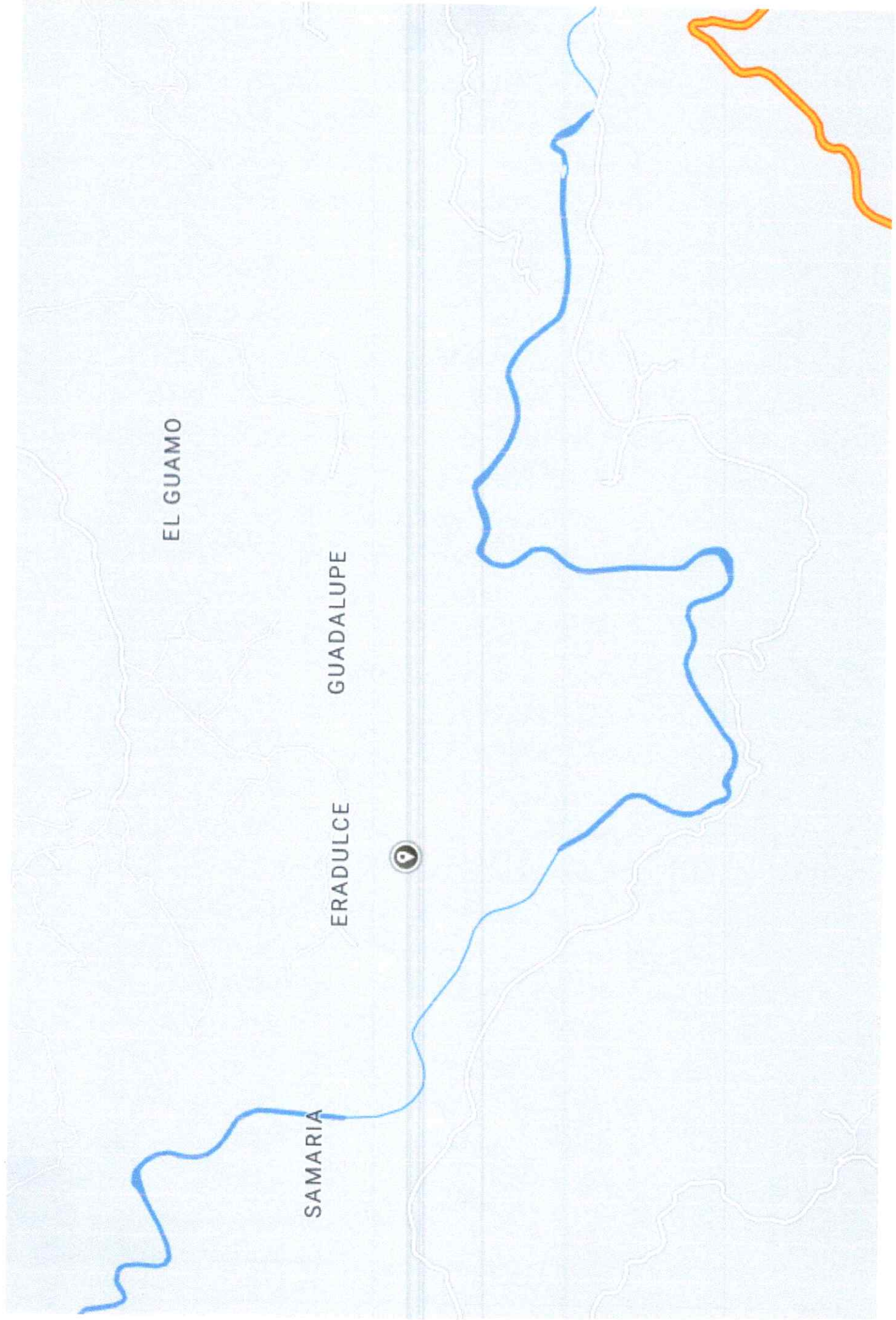
Resultado

⬇ Exportar

Shape file(zip) ▼

Departamento:	17 - CALDAS
Municipio:	524 - PALESTINA
Código Predial Nacional:	175240001000000040160000000000
Código Predial:	17524000100040160000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	Sin Dirección
Área de terreno:	15000 m2
Área construida:	0 m2





EL GUAMO

GUADALUPE

ERADULCE

SAMARIA





UNIVERSIDAD DE CALDAS
FACULTAD DE CIENCIAS EXACTAS Y NATURALES
DEPARTAMENTO DE GEOLOGÍA

MAPA POLÍTICO DEL MUNICIPIO DE PALESTINA

Elaborado por: Ana María Prohman G.



CONVENCIONES

- Drenaje Doble
- Drenaje Simple
- Centros Poblados
- Verreda

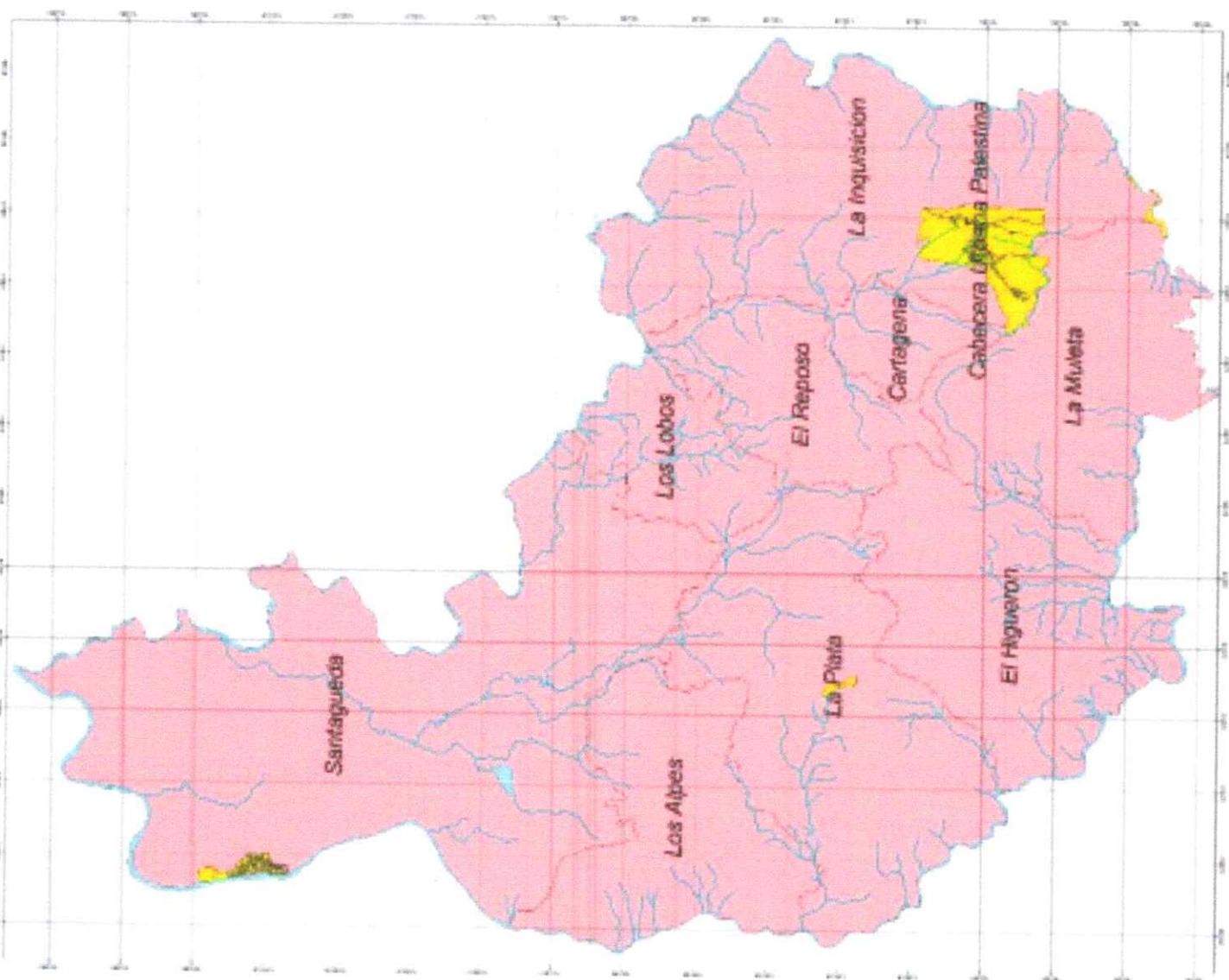
ESCALA NUMÉRICA
1:25.000

ESCALA GRÁFICA



Sistema de Coordenadas

Proyección: Coordenado System: MDCNA_Colombia_Bogota
Proyección: Transverso Meridiano
Datum: Everest
Escala: 1:25000
Central Meridian: -74.0775792
Scale Factor: 1.0000000
Latitude Of Origin: 4.5962042
Linear Unit: Meter
Designation: Coordinate System: UTM_MDCNA
Datum: D. MDCNA
Prime Meridian: Greenwich
Angular Unit: Degree



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

Página: 1

Nro Matrícula: 100-85491

Impreso el 27 de Mayo de 2019 a las 02:54:49 pm

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 100 MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: PALESTINA VEREDA: PALESTINA

FECHA APERTURA: 7/9/1988 RADICACIÓN: OFICIO CON: CERTIFICADO DE 7/9/1988

COD CATASTRAL: 17524000100040160000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: 00-01-0004-0160-000

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

UN LOTE DE TERRENO. LOS LINDEROS SE HALLAN EN LA ESCRITURA 169 DEL 23-12-68 NOTARIA DE PALESTINA (DECRETO 1711 ART. 11/84)

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL

1) SIN DIRECCION

2) SIN DIRECCION INMUEBLE: DENOMINADO LA MIRANDA

3) SIN DIRECCION INMUEBLE: DENOMINADO LA MIRANDA VEREDA EL HIGUERON

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

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 23/1/1968 Radicación 0

DOC: ESCRITURA 169 DEL 23/12/1968 NOTARIA DE PALESTINA VALOR ACTO: \$ 8.000

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: DELGADO SIXTO MARIA

A: JARAMILLO DUQUE MARCO X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 22/3/1995 Radicación 9155

DOC: ESCRITURA 155 DEL 21/4/1994 NOTARIA UNICA DE PALESTINA VALOR ACTO: \$ 8.000.000

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: JARAMILLO DUQUE MARCO ANTONIO

A: RENDON ARIAS JAIRO X

A: RENDON TOBON JHON JAIRO X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 9/11/1998 Radicación 1998-23647

DOC: ESCRITURA 286 DEL 4/11/1998 NOTARIA UNICA DE PALESTINA VALOR ACTO: \$ 8.000.000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA - 50% EN ESTE Y OTRO PREDIO (BOLETA 025210 DE 15-09-98)

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

DE: RENDON ARIAS JAIRO CC# 4302757

A: RENDON TOBON JHON JAIRO CC# 10238160 X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 19/9/2001 Radicación 2001-17656

DOC: OFICIO 1109 DEL 13/9/2001 JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO EN PROCESO DE INVESTIGACION DE PATERNIDAD - (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: LLANO ARRUBA ALEJANDRO (MENOR)

A: RENDON TOBON JHON JAIRO CC# 10238160 X

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

Nro Matrícula: 100-85491

Impreso el 27 de Mayo de 2019 a las 02:54:49 pm

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

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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2010-100-3-139 Fecha: 14/11/2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA
POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 83123 Impreso por: 83123

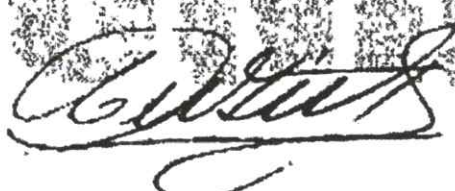
TURNO: 2019-100-1-44879 FECHA: 27/5/2019

NIS: Q+bn+zRMCZsFkn148VssXbg5u0R3p2Vh6+kDDvMJ1b5s72tRMh93w==

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

EXPEDIDO EN: MANIZALES

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
la garantía de la vida pública



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL HERMAN ZULUAGA SERNA

660 296



MUNICIPIO DE PALESTINA

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Usuario: DMORALES

Factura N.: 201900032933

Fecha de Pago		
DD	MM	AAAA
30	10	2019

Nit 890801141-7 Cod Postal 17524 CR 10 N. 8 - 25 Tel 8710460 secretariadehacienda@palestina-caldas.gov.co www.palestina-caldas.gov.co

PAGUESE EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES:

PAGUESE EN EL BANCO DAVIVIENDA O BANCOLOMBIA, O TAMBIEN A TRAVES DEL BOTON DE PAGOS DE LA PAGINA WEB DE LA ALCALDIA MUNICIPAL

Número de Páginas: Pág. 1 de 1

Nombre Propietario: RENDON TOBON JOHN JAIRO

Cédula - NIT: 10238160

Dirección de Cobro: Sin Dirección

Cuentas Vencidas: 9

Número de Predios: 6

Periodo Facturado: 2019-12

Código Postal Mpio: 17524

Código Catastral / NUP	Derecho	Dirección	Ult. Pago/ Per. Fact.	Avalúos Total y del Derecho	AP	Dest.	Tarifa	Concepto de Cobro	Valor	Recargos
175240001000000040160000000000	100	Sin Dirección a.t. 15000/ a.c. 0	2018-12 2019-12	2,920,000 2,920,000		04	5	IMP PRED. ACT. VIG. CORPOCALDAS VIG ACT SOBREBOMB VIG ACT	\$14,604 \$4,380 \$2,916	\$858 \$261 \$174
									\$21,900	\$ 1,293

Total a Pagar: \$ 23,193

* Valores aproximados sujetos a actualizaciones, reajustes, descuentos y/o intereses moratorios.

SEÑOR CONTRIBUYENTE, CON EL PAGO OPORTUNO DE SUS IMPUESTOS, USTED APOYA EL PROGRESO Y COMPETITIVIDAD DE PALESTINA, ARAUCA Y SUS VEREDAS

CLIENTE

MUNICIPIO DE PALESTINA

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

BANCO

Referencia:

201900032933

Número de Páginas:

Pág. 1 de 1

Nombre Propietario:

RENDON TOBON JOHN JAIRO

Cédula - NIT:

10238160

Dirección de Cobro:

Sin Dirección

Cuentas Vencidas:

9

Número de Predios:

6

Periodo Facturado:

2019-12

Paguese Hasta:

30/10/2019

Usuario:

DMORALES



(415)7709998646766(8020)201900032933(3900)0000023193(96)20191030

Relación de Cheques		
BANCO	# CHEQUE	VALOR

No se recibe pagos parciales, ni combinado de cheque y efectivo

TOTAL A PAGAR: \$ 23,193



PIN de Validación: b2710abb



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10165167, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10165167.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 15 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 15 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 15 Ene 2019	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: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 62 NO. 23 -61 OFICINA 404

Teléfono: (6)8850504 /3122899757



PIN de Validación: b2710abb



Correo Electrónico: guerrerolugo@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10165167.

El(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b2710abb

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

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



VALORA

Avalúos de Inmuebles Urbanos y Rurales,
de Muebles, Enseres, Equipos y Maquinaria.



INFORME DE AVALUOS DE PREDIOS RURALES

1. INFORMACION BASICA

NOMBRE OFICINA : SUCURSAL MANIZALES		REGIONAL: CAFETERA
NOMBRE CLIENTE: JUAN CARLOS SOTO VASCO (EN CALIDAD DE LIQUIDADOR)		NUMERO DE IDENTIFICACION: 1.053.814.449
NOMBRE DEL PREDIO: LA PLAYA		ESCRITURA No: 2.023
FECHA DE LA ESCRITURA: 21/04/2.006	NOTARIA No: SEGUNDA	CIUDAD DE LA NOTARIA: MANIZALES CALDAS
FICHA CATASTRAL NRO: 17-524-0001-0004-0174-000	NRO MATRICULA INMOBILIARIA: 100-168803	
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: USO AGROPECUARIO	TIPO DE INMUEBLE: FINCA	ESTRATO SOCIOECONOMICO: RURAL
VEREDA: EL HIGUERÓN	MUNICIPIO: PALESTINA	DEPARTAMENTO: CALDAS
NOMBRE DEL PROPIETARIO: JOHN JAIRO RENDÓN TOBÓN		NRO. DE IDENTIFICACION: 10.238.160
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO: VEREDA EL HIGUERÓN		TELEFONO DEL CLIENTE: 311-3838567
FECHA VISITA: 22/10/2.020		FECHA INFORME: 27/10/2.020

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 DESARROLLO ECONOMICO:

SECTOR CON UN DESARROLLO CONSOLIDADO EN CAFÉ Y PLÁTANO Y EN VIVIENDA CAMPESTRE EN LA PARTE ALTA DE LA VEREDA, SOBRE EL EJE VIAL (PALESTINA –SANTÁGUEDA).- LA ZONA CUENTA GRANDES ÁREAS EN CULTIVOS DE CAFÉ, E IMPORTANTES ÁREAS DE CULTIVOS ALTERNOS COMO Y PLÁTANO.- SE ENCUENTRAN TAMBIEN CULTIVOS DE PAN-COGER (MAIZ Y FRÍJOL) QUE SE SIEMBRAN ENTRE LOS SURCOS DE LAS SIEMBRAS NUEVAS Y LAS ZOCAS, EN LA PARTE ALTA DE LA VEREDA.- TRADICIONALMENTE HAN SIDO TERRENOS DEDICADOS AL CAFÉ Y A LA EXPLOTACION PECUARIA.- CUENTA CON SERVICIOS PÚBLICOS Y COMUNALES.- VIAS DE COMUNICACIÓN EN BUEN ESTADO, QUE CONTRIBUYEN A LA EXPLOTACION AGROPECUARIA.- SE OBSERVAN EXPLOTACIONES TURÍSTICAS (ECO-HOTELES), OFERTA DE SERVICIOS DE ALOJAMIENTO EN CONDOMINIOS CAMPESTRES PRIVADOS, CON GRAN AFLUENCIA DE PERSONAS EN LAS ÁREAS RECREATIVAS DE LA ZONA ALTA DE LA VEREDA, EN PREDIOS QUE ANTERIORMENTE ERAN NETAMENTE AGROPECUARIOS.- VEREDA RELATIVAMENTE CERCANA AL MUNICIPIO DE PALESTINA.

2.2 NIVEL SOCIOECONÓMICO:

LA MAYORÍA DE PROPIETARIOS DE LOS PREDIOS EN LA ZONA POSEEN MEDIANAS Y GRANDES EXTENSIONES, LAS CUALES EN GRAN MEDIDA HAN PERTENECIDO POR TRADICIÓN A LAS MISMAS FAMILIAS.- LOS CULTIVOS MÁS SOBRESALIENTES SON FORRAJES (PASTOS), CAFÉ, PLATANO Y FRUTALES TECNIFICADOS, ACTIVIDADES QUE LOS UBICAN EN UN NIVEL SOCIO-ECONOMICO MEDIO.- ADICIONALMENTE SE PRESENTAN CULTIVOS DE PAN COGER APROVECHANDO LOS SURCOS ENTRE LOS ÁRBOLES, LOS CUALES OTORGAN ESPACIO PARA ESTOS CULTIVOS Y VARIEDADES DE CICLO CORTO.

2.3 COMERCIALIZACIÓN:

BAJA ACTIVIDAD EN TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA EN ESTE SECTOR Y EN TODO SU ENTORNO, YA QUE EL MERCADO SE CONTRAJO DEBIDO A LA ACTUAL PANDEMIA CONOCIDA.- ANTERIOREMENTE Y EN CONDICIONES DE MERCADO NORMALES, LAS PROPIEDADES GRANDES, SE ESTABAN DIVIDIENDO EN PARCELAS PEQUEÑAS PARA CASAS DE RECREO, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIOS DE VIVIENDA CAMPESTRE, PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ECO-HOTELES Y LUGARES DE DESCANSO.- LAS TIERRAS DE LA ZONA ALTA SON CONSIDERADAS DE ALTO VALOR.- SUMANDO A LA CALIDAD DE SUS SUELOS, SUS EXCELENTES VIAS DE PENETRACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA PERMANENTE POR PARTE DEL COMITÉ LOCAL DE CAFETEROS.- ALTA VALORIZACIÓN EN EL MEDIANO PLAZO.- LA COMERCIALIZACIÓN DE LAS COSECHAS Y DEMÁS PRODUCTOS AGROPECUARIOS (CARNE DE PORCINO Y BOVINO EN PIE) SE REALIZA OPORTUNAMENTE EN MANIZALES Y PALESTINA DONDE DEMANDAN ESTOS PRODUCTOS PERMANENTEMENTE.

2.4 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:

(Como llegar al predio) SALIENDO DE PALESTINA HACIA EL SECTOR TURÍSTICO DE LA ROCHELA, SE RECORREN 16 KILÓMETROS Y EN EL DESVÍO A LA IZQUIERDA EN EL SITIO DENOMINADO LA ERMITA, SE AVANZAN 3 KILÓMETROS HACIA LA VEREDA EL HIGUERÓN, POR CARRETERA DESTAPADA, HASTA LLEGAR AL PARAJE CONOCIDO COMO RANCHO QUEMADO.- TOMANDO LA DESVIACIÓN A LA DERECHA, SE LLEGA A LOS PREDIOS "LAS PARTIDAS" Y "VILLA JUDITH" EN 800 METROS DE RECORRIDO, SI SE TOMA LA DESVIACIÓN A LA IZQUIERDA, SE LLEGA A LOS PREDIOS "LA MIRANDA", "LA MIRANDA III", "LA PLAYA" Y "LA ARGELIA", RECORRIENDO 1.400 METROS.- EL INGRESO A ESTOS PREDIOS SE ENCUENTRA A MANO IZQUIERDA SOBRE ESTA VÍA.- ESTA VÍA SE ENCUENTRA EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACIÓN PERO TRANSITABLE PARA VEHÍCULOS CAMPEROS DE DOBLE TRACCIÓN.

2.5 SERVICIOS COMUNALES:

EN LA VEREDA EL HIGUERÓN SE CUENTA CON ESCUELA BÁSICA PRIMARIA (INSTITUCIÓN EDUCATIVA JOSÉ MARÍA CARBONELL) Y CANCHA DEPORTIVA.- EL

COLEGIO DE BACHILLERATO Y LA ESTACIÓN DE POLICÍA, SE ENCUENTRAN CERCA DE ALLÍ EN LA VEREDA LA PLATA, LA QUE GENERA SEGURIDAD ENTRE SUS HABITANTES Y VECINOS.

2.6 SERVICIOS PÚBLICOS:

LA VEREDA CUENTA CON ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONÍA RURAL Y TELEVISIÓN POR CABLE.- CUENTA CON EL ACUEDUCTO REGIONAL QUE EN LA ZONA FUÉ CEDIDO POR LA FEDERACIÓN DE CAFETEROS A LA VEREDA.- TRANSPORTE EN CAMPEROS Y BUSETAS DE SERVICIO PÚBLICO SOBRE LA VÍA PRINCIPAL.

2.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

SU CERCANÍA AL RENOMBRADO PROYECTO DEL AEROPUERTO DEL CAFÉ, Y EL CRECIMIENTO DE LA ZONA COMO UN IMPORTANTE NICHOS PRODUCTIVO Y TURÍSTICO, LE OTORGA UNA VALORIZACIÓN PERMANENTE.- ADEMÁS, PARA EL NUEVO PROYECTO DEL AEROPUERTO, SE HA FORTALECIDO LA INFRAESTRUCTURA VIAL Y ENSANCHE DE VÍAS SECUNDARIAS. – SU VALORIZACIÓN ES ALTA EN EL LARGO PLAZO.- TENIENDO EN CUENTA SU MEDIANO DESEMPEÑO PARA LAS LABORES AGRÍCOLAS, SU CONSOLIDACIÓN COMO ZONA AGROPECUARIA Y LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD LE PROYECTAN UNA BUENA PERSPECTIVA DE VALOR A ESTOS PREDIOS A FUTURO.

2.9 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:

DENTRO DEL PERÍMETRO RURAL, EL PRINCIPAL USO DEL SUELO ES EL AGROPECUARIO, DONDE LAS ÁREAS SE DESTINAN EN SU GRAN MAYORÍA A CULTIVOS DE CAFÉ, PLÁTANO Y OTRAS ACTIVIDADES COMO LOS PASTOS Y LA GANADERÍA.

FUENTE:

ESQUEMA DE ORDEAMIENTO TERRITORIAL.

ACUERDO MUNICIPAL 160 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 1.999.

EN PEQUEÑAS PROPORCIONES AL CULTIVO DE CÍTRICOS Y PISCICULTURA.

ES IMPORTANTE RESALTAR LA EXISTENCIA DE EXTENSIONES CONSIDERABLES SEMBRADAS EN GUADUA, POR SU VALOR AMBIENTAL, POR SU VALOR ESCÉNICO, PAISAJÍSTICO Y CULTURAL.- AREA DE INTERES AMBIENTAL Y ECOTURÍSTICO.

2.10 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO:

LENTA, POR SU TAMAÑO, UBICACIÓN Y ACTUAL ESTADO DE PRODUCTIVIDAD Y EXPLOTACIÓN.- ESTAS TIERRAS TIENEN MEDIANO POTENCIAL DE VALORIZACION, POR SU VOCACIÓN PARA CIERTO TIPO DE ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.-SON TERRENOS CON PENDIENTES DEL 0% AL 35% , BIEN DRENADOS Y APROPIADOS PARA CULTIVOS DE FRUTALES PERENNES Y ÁREAS PARA PASTOS Y CULTIVOS FORESTALES, LO QUE LAS CONVIERTE EN SU LIMITANTE, YA QUE SU VALOR COMERCIAL QUE NO ES IGUAL A LOS VALORES DE LAS ZONAS ALTAS DEL SECTOR.- ESTA VEREDA DEL MUNICIPIO DE PALESTINA, NO CUENTA CON SUFICIENTES FUENTES DE AGUA Y NACIMIENTOS.- POR SU CERCANIA AL SECTOR DE LA ROCHELA, A MANIZALES Y PALESTINA, CON QUIENES PRESENTA UN MAYOR VÍNCULO PARA COMERCIALIZACIÓN DE SUS PRODUCTOS, SALUD Y EDUCACIÓN ENTRE OTRAS NECESIDADES LE PUEDEN AGRAGAR ALGÚN VALOR.

POR SU VOCACION AGRONÓMICA Y SU CLIMA ES UN SECTOR APTO PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO Y TURÍSTICO.- ES IMPORTANTE ANOTAR QUE EN EL CASO INDIVIDUAL DEL PREDIO, TIENE ALGUNOS SECTORES SIN EXPLOTAR, Y SE RECONOCE EN LAL VISITA QUE LAS ÁREAS CULTIVADAS EN CAFÉ Y PLÁTANO NO ESTÁN SIENDO ATENDIDAS CON LAS LABORES CULTURALES Y DE MANEJO OPORTUNAMENTE.

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

3.1 LINDEROS Y COLINDANTES (Plano – levantamiento Topográfico)

LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 2.023 DEL 21 DE ABRIL DEL AÑO 2.006, DE LA NOTARÍA SEGUNDA DE MANIZALES CALDAS.

3.2. ÁREA

AREA TOTAL 2.34 CUADRAS	FUENTE: CERTIFICADO DE PREDIAL Y CONSULTA CATASTRAL DEL I.G.A.C.
----------------------------	--

3.3. CONDICIONES CLIMATICAS Y METEOROLOGICAS

Altitud (msnm): 1.350 aprox.	Temperatura °C: 21°C (Promedio)	Precipitación año (mm): 2.000 mm/año
Clima: CALIDO (Bosque Tropical Húmedo)	Distribución de lluvias (meses): (Marzo-Abril-Mayo.....Septiembre-Octubre- Noviembre)	

3.4. UBICACIÓN Y DESCRIPCION

Centros de Mercadeo: Chinchiná y Palestina	Medios de Transporte: Vehicular	Distancia Km.: 22.5 y 19 kilómetros Tiempo Recorrido: 45 y 30 minutos
Poblaciones más Cercanas: Palestina	Medios de Transporte: Vehicular	Distancia Km.: 11 kilómetros Tiempo Recorrido: 30 minutos

4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

4.1 CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	CUADRAS	LIMITANTES
CLASE VII Suelos de rocas sedimentarias e ígneas, textura media a moderadamente fina, bien drenados.	Plano Ondulado	Ninguna Leve inclinación	1,18 0,70	Presenta limitantes físicas severas, que las hace inadecuadas para cultivos; tienen aptitud forestal; el bosque tiene

Suelos superficiales a muy superficiales, bien a excesivamente drenados, texturas variables, de ácidos a muy ácidos. Limitado por fuertes pendientes, erosión y alta susceptibilidad a la erosión, escasa profundidad efectiva y lluvias deficientes en unos casos y excesiva en otros. Suelos preferiblemente para conservar la vegetación natural y reforestar aquellas en donde esta vegetación ha sido destruida; para frenar el avance de la erosión y proteger las corrientes de agua.	Inclinado	Inclinación del 28% aproximad.	0,46	carácter protector. Excepcionalmente se pueden establecer sistemas agroforestales como el café con sombrío con prácticas de conservación de suelos y manejo de aguas tendientes a prevenir y controlar los procesos de erosión. La cobertura vegetal permanente de múltiples estratos es necesaria dada la alta susceptibilidad de los suelos al deterioro.- La ganadería debe ser excluida totalmente del área ocupada por las tierras de esta unidad de capacidad.
--	-----------	--------------------------------	------	--

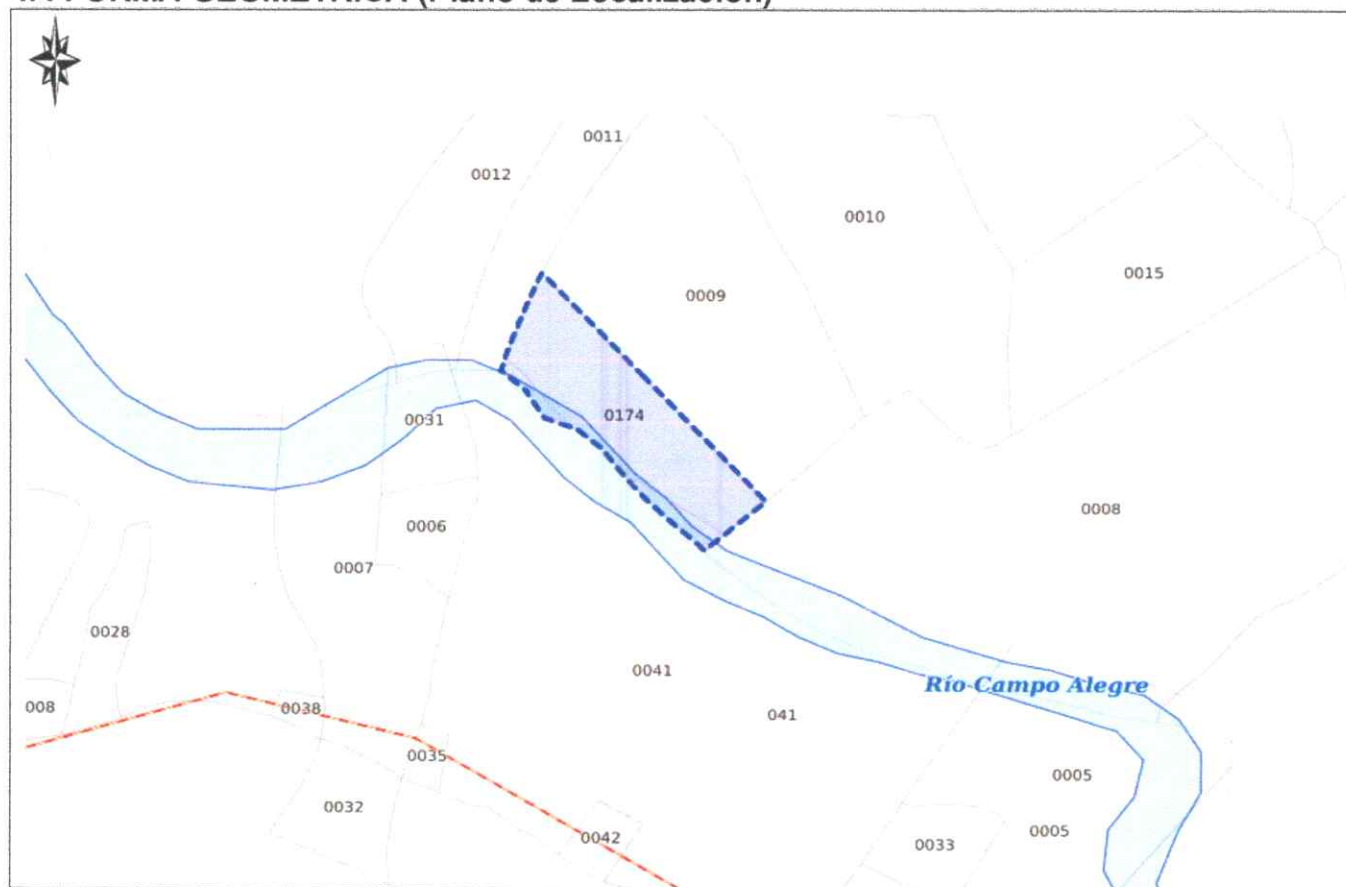
4.2 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
NO TIENE			

4.3 VIAS (Internas)

CLASE	OBSERVACIONES
NO TIENE	

4.4 FORMA GEOMETRICA (Plano de Localización)



4.5. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN

LA FINCA TIENE ACTUALMENTE UNA EXPLOTACIÓN PECUARIA, CON UN PORCENTAJE DEL 90% EN RASTROJOS DE PORTE MEDIO Y PASTOS TIPO ESTRELLA Y BRACHIARIA.- PRESENTA ALGUNAS ÁREAS EN GUADUALES Y BOSQUES PROTECTORES DE AGUA.- LOS PREDIOS SUJETOS AL PRESENTE INFORME DE AVALÚO, PRESENTAN SUELOS AGRÍCOLAS TIPO UNIDAD CHINCHINÁ I Y II, CUYO ORIGEN PROCEDE DE CENIZAS VOLCÁNICAS, ALTAMENTE PRODUCTIVOS, CON TOPOGRAFÍAS DISTRIBUIDAS EN UN 90% INCLINADAS, CON PENDIENTES HASTA DEL 28%.
SU TOPOGRAFIA MAYORMENTE INCLINADA, NO PERMITE LA MECANIZACIÓN DEL TERRENO.

4.6. FRENTE SOBRE LAS VIAS

LA VIA QUE LLEVA A LA FINCA LA MIRANDA TIENE UNA EXTENSIÓN INTERNA QUE CONDUCE A ESTE PREDIO.

4.7. IRRIGACION O POSIBILIDADES

NO TIENE POTENCIAL PARA ESTABLECIMIENTO DE RIEGO POR GRAVEDAD DEBIDO QUE SU FUENTE HIDRICA DEPENDE DE UN ACUEDUCTO VEREDAL .- AUNQUE NO SE HACE NECESARIO, YA QUE EL REGIMEN DE LLUVIAS CONTRIBUYE AL NIVEL DE HUMEDAD REQUERIDO PARA LOS CULTIVOS ESTABLECIDOS.

4.8. ADMINISTRACION DE LA FINCA

LA FINCA ACTUALMENTE ES ADMINISTRADA BAJO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CONTROLADO POR UN SECUESTRE.

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

5.1. DIRECTA:

EL MERCADO DE PREDIOS EN ESTA ZONA AUNQUE ES NORMAL, SE RIGE POR LA OFERTA Y DEMANDA.

LA INFORMACIÓN FUE OBTENIDA DIRECTAMENTE DE OTROS PROPIETARIOS EN LA VEREDA.

POR DATOS OBTENIDOS EN LOS PORTALES DE INTERNET Y CON OTROS COLEGAS DE CASAS INMOBILIARIAS.

SE TOMA COMO REFERENCIA EL MERCADO ACTUAL DE COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN ESTA ZONA.

CONSULTANDO A PROPIETARIOS DEL SECTOR Y VENTAS RECIENTES PRESENTADAS EN SU ÁREA VECINA.

PROMEDIO APLICADO EN ÚLTIMOS AVALÚOS EFECTUADOS EN PREDIOS DEL SECTOR.

INDAGACIÓN PRELIMINAR CON OTROS PROFESIONALES AVALUADORES ADSCRITOS A LA LONJA.

ESTADO DEL INMUEBLE, Y POSIBILIDADES DE COMERCIALIZACIÓN EN EL CORTO PLAZO.

5.2. INDIRECTA:

CON ALGUNOS FUNCIONARIOS DE ENTIDADES BANCARIAS, AVALUADORES PROFESIONALES CON EXPERIENCIA EN LA REGION Y LA UMATA MUNICIPAL.

5.3 CUADRO ESTADÍSTICO

EJERCICIO NRO. 1							
DEPURACION DE LA INFORMACION MUESTRAL							
EJERCICIO PRECIO DE FINCAS EN EL SECTOR DE LA VEREDA EL HIGUERON Y SU ENTORNO							
REF.	CODIGO	Nº CUADRAS	VALOR INMUEBLE	VL. CULTIVOS Y CONSTRUCCIONES	OFERTA	VALOR m ²	VALOR m ² AJUSTADO
1	INMOB. CASTRO ROSERO CÓD. 1118055 VDA.EL REPOSO	4,50	\$380.000.000	320.000.000	\$60.000.000	\$ 13.333.333	\$ 12.000.000
2	MERCADO LIBRE COD. BOAL 6371980 VDA. EL REPOSO	32,00	\$900.000.000	\$440.000.000	\$460.000.000	\$ 14.375.000	\$ 12.937.500
3	INMOB. LUCÍA PRADA VDA. EL REPOSO	68,00	\$2.200.000.000	\$1.200.000.000	\$1.000.000.000	\$ 14.705.882	\$ 13.235.294
4	COMMODITY ASESORÍAS S.A.S. VDA. EL HIGUERÓN	2,25	\$300.000.000	\$270.000.000	\$30.000.000	\$ 13.333.333	\$ 12.000.000
5	MILLÁN Y ASOCIADOS CÓD. 2790-21742	12,00	\$340.000.000	\$170.000.000	\$170.000.000	\$ 14.166.667	\$ 12.750.000
6	VISTA INMOBILIARIA VDA. LOS ALPES	81,00	\$1.800.000.000	\$700.000.000	\$1.100.000.000	\$ 13.580.247	\$ 12.222.222
7	INMOBILIARIA CASTRO ROSERO	12,00	\$250.000.000	\$80.000.000	\$170.000.000	\$ 14.166.667	\$ 12.750.000
			PROMEDIO		\$ 480.000.000	\$ 13.951.590	\$ 12.556.431
			DESVIACION ESTANDAR		\$ 536.935.750	\$ 338.570	\$ 304.713
			COEFICIENTE DE VARIACION		111,9%	2,4%	2,4%

5.4. VALOR INTRINSECO DEL TERRENO

Clase Agrologica	Área (Cuadras)	Valor \$ Cuadra	Valor \$ por clase agrológica
Suelos Clase VII	2.34	\$ 12.500.000.00	\$ 29.250.000.00
SUBTOTAL			\$ 29.250.000.00

6. MEJORAS

6.1 CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor Total
NO APLICA					0.0.
					0.0.

6.2. JAGÜEYES

Descripción, Capacidad y Fuentes Hídricas	Diámetro (mts) o Dimensiones	Profundidad (mts)	Materiales y Mano de obra empleada	Valor Total
NO TIENE				0.0
				Subtotal 0.0

6.3 USO ACTUAL DEL SUELO

Cultivo	Tipo de cultivo y Estado actual	Área Cuadras	\$ por Cuadra	\$ Cultivo
Permanentes:				
PASTOS	Estrella y Brachiaria MAL ESTADO	2.0	\$1.000.000.00	\$ 2.000.000.00
Semipermanentes:				
Otros				
				\$ 2.000.000.00

SUBTOTAL 2 (6.1+6.2+6.3)

\$ 2.000.000.00

6.4. CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

Destinación		Materiales	Servicios	Estado y conservación	m ²	\$ m ²	\$ Total
Tipo	Unidades						
Otros :							
SUB TOTAL 3							\$ -0-

RESUMEN VALORES PARCIALES

Valor Terreno (Subtotal 1)

\$ 29.250.000.00

Valor Cercas, Jagüeyes y Cultivos
(Subtotal 2)

\$ 2.000.000.00

Construcciones

VALOR TOTAL TERRENO Y
CONSTRUCCIONES
(Subtotal 1 +Subtotal 3)

\$ 29.250.000.00

\$ 31.250.000.00

VALOR TOTAL AVALUO

(Subtotal 1 + Subtotal 2 + Subtotal 3)

SON:

**TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS
MONEDA LEGAL COLOMBIANA.**



FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

NOMBRE DEL AVALUADOR: DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO

NUMERO DE IDENTIFICACION: 10.165.167

NRO DE MATRICULA: AVAL-10165167

7. ANEXOS:

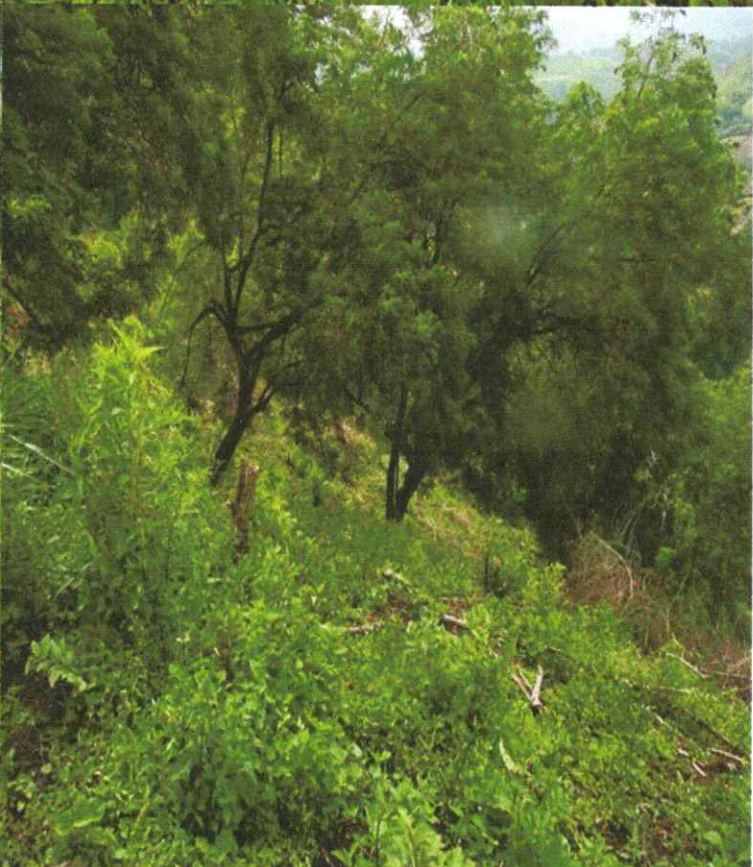
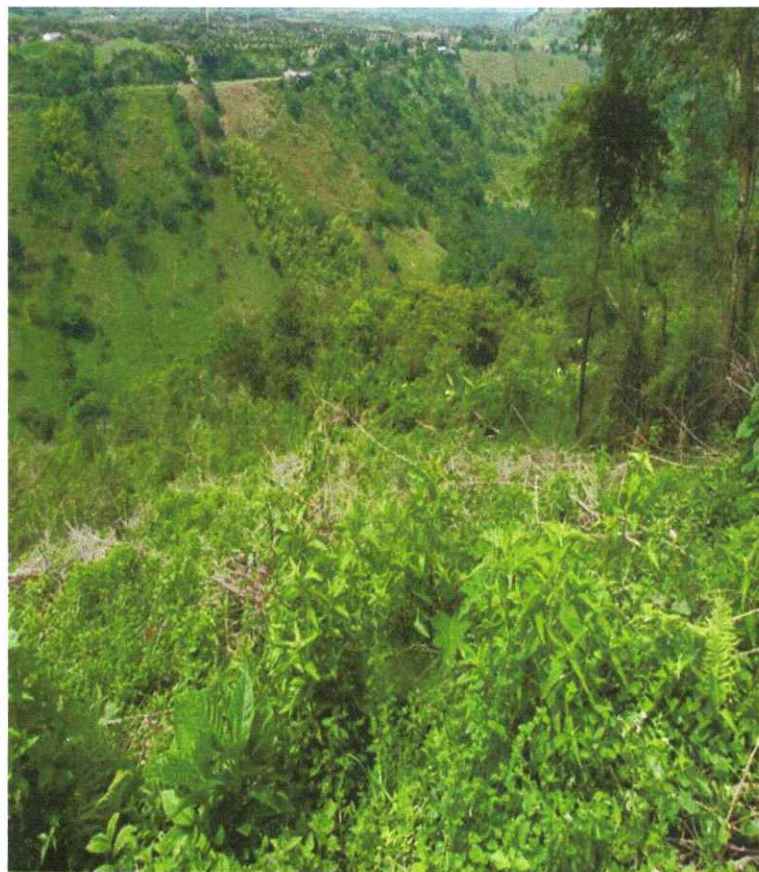
REGISTRO FOTOGRÁFICO

CERTIFICADOS DE PREDIAL

CERTIFICADOS CATASTRALES Y PLANOS DEL I.G.A.C.

CERTIFICADOS DE TRADICIÓN





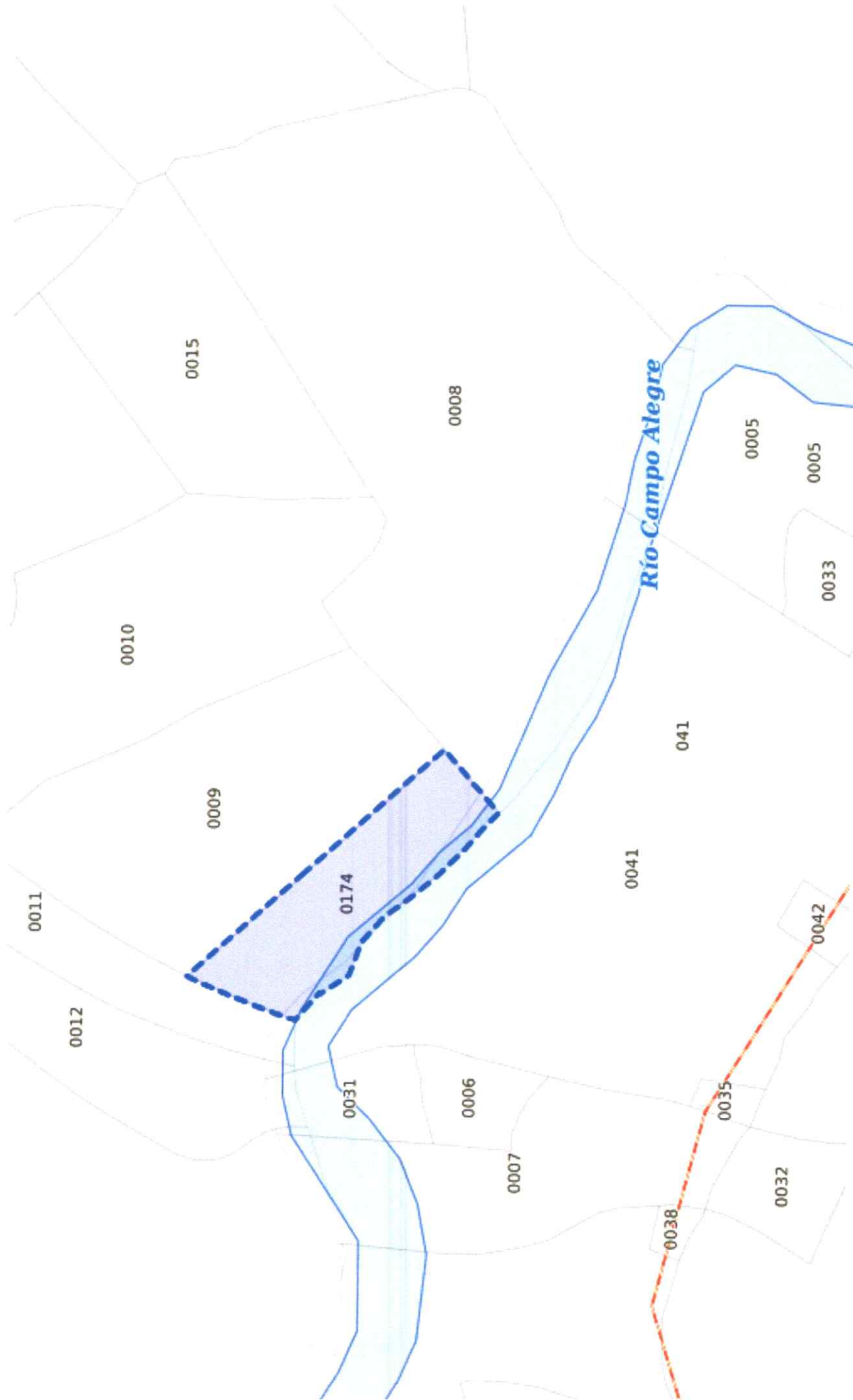


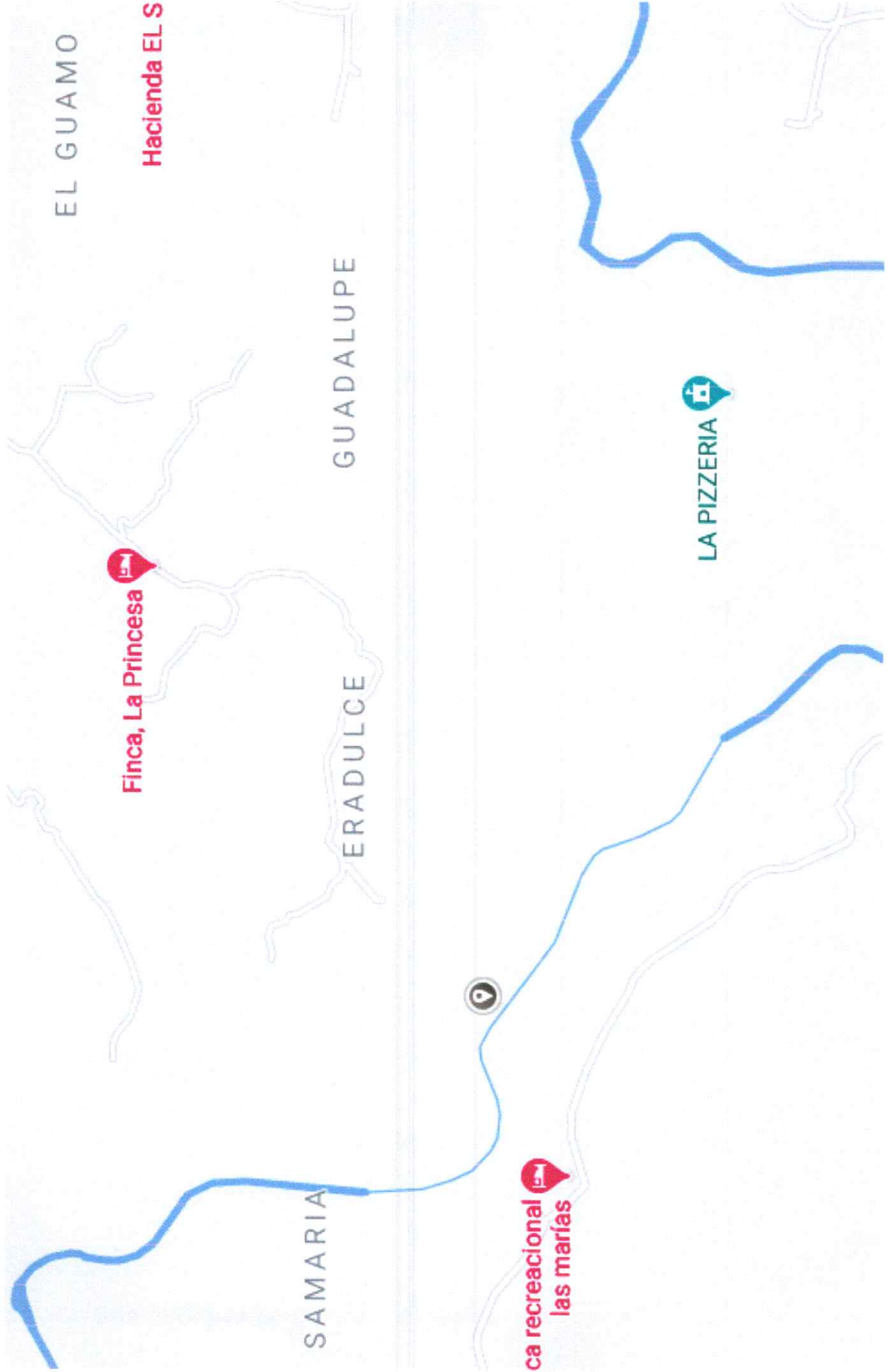
Resultado

⬇ Exportar

Shape file(zip) ▼

Departamento:	17 - CALDAS
Municipio:	524 - PALESTINA
Código Predial Nacional:	175240001000000040174000000000
Código Predial:	17524000100040174000
Destino económico:	A - HABITACIONAL
Dirección:	LO
Área de terreno:	15000 m2
Área construida:	0 m2







UNIVERSIDAD DE CALDAS
FACULTAD DE CIENCIAS EXACTAS Y NATURALES
DEPARTAMENTO DE GEOLOGIA

MAPA POLITICO DEL MUNICIPIO DE PALESTINA

Elaborado por: Ana María Pineda (S)



CONVENCIONES

- Drenaje Doble
- Drenaje Simple
- Centros Poblados
- Veredas

ESCALA NUMERICA
1:25,000

ESCALA GRAFICA

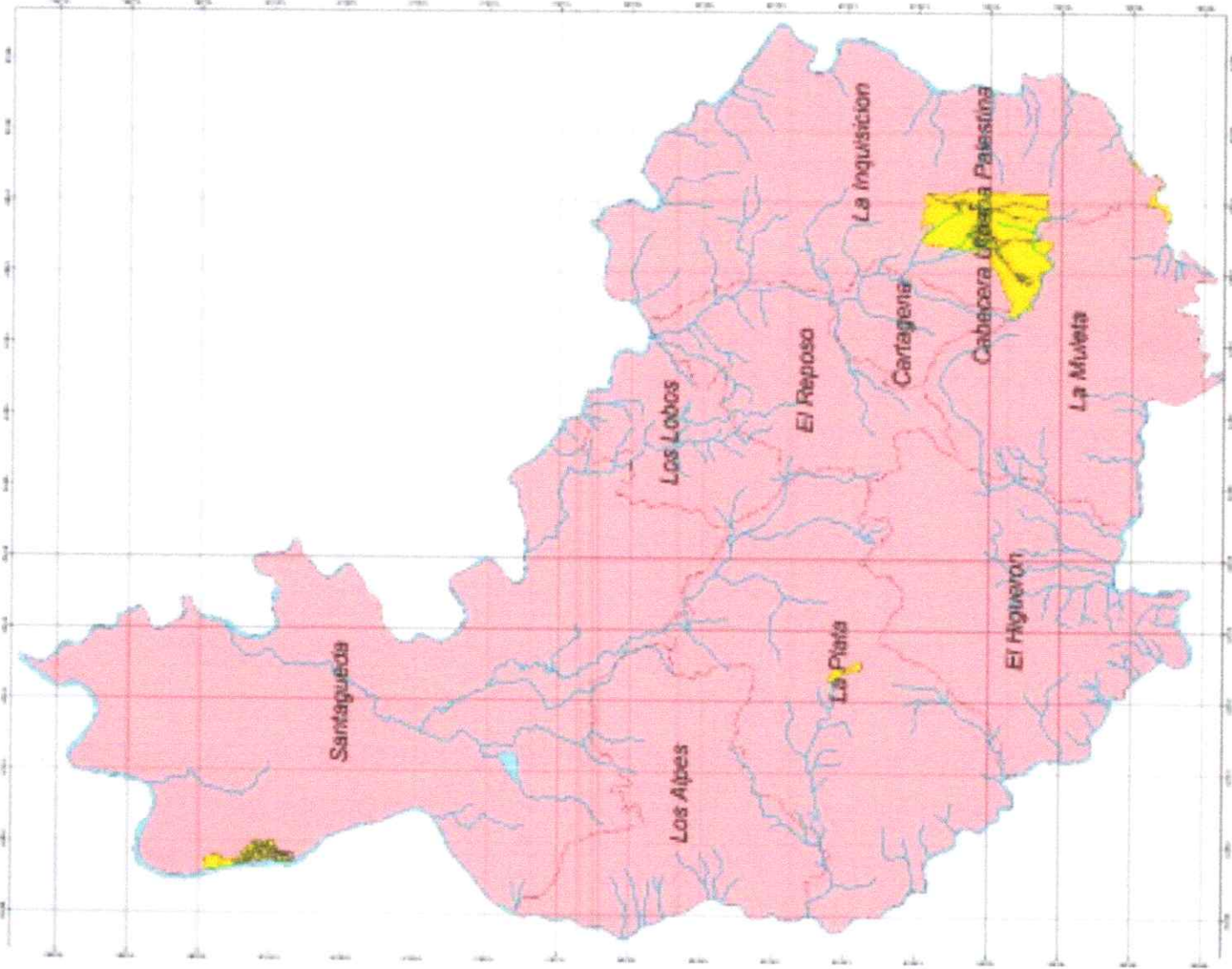


Sistema de Coordenadas

Proyección Geográfica (System: NAD83, Colombia_Ingria)
Proyección Transversal Mercator
Datum: Bogotá
Escala: 1:25,000
Central Meridian: 76.00000000
Scale Factor: 1.00000000
Latitude of Origin: 4.59833333
False Easting: 500000.0000



Geographic Coordinate System: UTM, MGRS
Datum: D. MACMA
Prime Meridian: Greenwich
Angular Unit: Degree





Página: 1

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

Nro Matrícula: 100-168803

Impreso el 27 de Mayo de 2019 a las 02:54:50 pm

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 100 MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: PALESTINA VEREDA: PALESTINA

FECHA APERTURA: 18/5/2006 RADICACIÓN: 2006-9713 CON: ESCRITURA DE 17/5/2006

COD. CATASTRAL: 17524000100040174000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD. CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LÍDEROS:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 2023 DE FECHA 21-04-2006 EN NOTARIA 2 DE MANIZALES UNA FINCA CON AREA DE 30.000 M2 (ART. 11 DEL DECRETO 4711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACIÓN:

REGISTRO 17-06-2002 ESCRITURA 1012 DEL 22-05-2002 NOTARIA 2A DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: URIBE GARCES WILLIAM A. GOMEZ CORREA RODRIGO, CIFUENTES BEDOYA MAGDALENA, REGISTRO 17-06-2002 ESCRITURA 1143 DEL 07-06-2002 NOTARIA 2A DE MANIZALES ACLARACION A LA ESCRITURA 1012 DEL 22-05-2002 DE LA NOTARIA 2A DE MANIZALES, EN CUANTO AL AREA DEL PREDIO. DE: URIBE GARCES WILLIAM A. GOMEZ CORREA RODRIGO, CIFUENTES BEDOYA MAGDALENA, REGISTRO 25-01-1991 ESCRITURA 2167 DEL 13-12-1990 NOTARIA 3A DE MANIZALES PERMUTA DE: DELGADO RUBIO CARLOS ALBERTO A. URIBE GARCES WILLIAM, REGISTRO 25-01-1991 ESCRITURA 62 DEL 17-01-1991 NOTARIA 3A DE MANIZALES ACLARACION ESCRITURA 2167 DEL 13-12-90 EN CUANTO A LA IDENTIFICACION DE LOS COMPARECIENTES DE: DELGADO RUBIO CARLOS, URIBE GARCES WILLIAM, REGISTRO 22-01-1987 ESCRITURA 4 DEL 05-01-1987 NOTARIA 2A DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: BALLESTEROS GUSTAVO, SUSA BAQUERO LUCILA A. DELGADO RUBIO CARLOS ALBERTO, REGISTRO 06-03-1980 ESCRITURA 1425 DEL 05-12-1979 NOTARIA DE SANTA ROSA DE CABAL COMPRAVENTA DE: VALENCIA GARCIA LUIS EVELIO A. BALLESTEROS GUSTAVO, SUSA BAQUERO LUCILA, REGISTRO 09-01-1979 ESCRITURA 2 DEL 04-01-1979 NOTARIA DE PALESTINA COMPRAVENTA DE: RAMIREZ LOPEZ JOSE AVELINO, GRISALES RIOS MIGUEL, VALENCIA LUIS EVELIO, REGISTRO 22-09-1978 ESCRITURA 136 DEL 20-09-1978 NOTARIA DE PALESTINA COMPRAVENTA DE: CARDONA DE MUÑOZ MARIA ELMA A. RAMIREZ LOPEZ JOSE AVELINO, GRISALES RIOS JOSE MIGUEL.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)
100-4023

(En caso de integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 17/5/2006 Radicación 2006-9713
DOC: ESCRITURA 2023 DEL: 21/4/2006 NOTARIA 2 DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 4.500.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION 0125 COMPRAVENTA (BF #039595 DE 17-05-06)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CIFUENTES BEDOYA MAGDALENA CC# 24309987
DE: GOMEZ CORREA RODRIGO CC# 10236806
A: RENDON TOBON JHON JAIRO CC# 10238160 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 29/7/2015 Radicación 2015-100-6-15380
DOC: ESCRITURA 152 DEL: 24/7/2015 NOTARIA UNICA DE PALESTINA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA - ABIERTA CON OTRO PREDIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RENDON TOBON JHON JAIRO CC# 10238160 X
A: SALDARRIAGA MEDINA JHON JAIRO CC# 10238693

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 25/10/2017 Radicación 2017-100-6-21529
DOC: ESCRITURA 7358 DEL: 23/10/2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

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

Página: 2

Nro Matrícula: 100-168803.

Impreso el 27 de Mayo de 2019 a las 02:54:50 pm

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

Se cancela la anotación No. 2

ESPECIFICACION: CANCELACIÓN : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE LA HIPOTECA
ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA EN ESTE Y OTRO PREDIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto).
DE: SALDARRIAGA MEDINA JHON JAIRO CC# 10238693
A: RENDON TOBON JHON JAIRO CC# 10238160

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 24/5/2018 Radicación 2018-100-6-12137
DOC: OFICIO 1520 DEL: 10/5/2018 JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - RADICADO:
170013103005-2018-000076-00
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 8909039388
A: RENDON TOBON JOHN (SIC) JAIRO CC 10238160 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 4

SALVEDADES: (Información Anterior Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2010-100-3-139 Fecha: 14/11/2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C. SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA
POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 83123 Impreso por: 83123

TURNO: 2019-100-1-44880 FECHA: 27/5/2019

NIS: Q+bn+zRMCZvmYrekzH/KCXbg5u0R3p2VwgQY5oa0GYL5s72tRMh93w==

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

EXPEDIDO EN: MANIZALES



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL HERMAN ZULUAGA SERNA

659 245



MUNICIPIO DE PALESTINA

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Usuario: DMORALES

Fecha de Pago		
DD	MM	AAAA
30	10	2019

Factura N.: 201900032935



NIT 890801141-7 Cod Postal 17524 CR 10 N. 8 - 25 Tel 8710460 secretariadehacienda@palestina-caldas.gov.co www.palestina-caldas.gov.co

PAGUESE EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES:

PAGUESE EN EL BANCO DAVIVIENDA O BANCOLOMBIA, O TAMBIEN A TRAVES DEL BOTON DE PAGOS DE LA PAGINA WEB DE LA ALCALDIA MUNICIPAL

Número de Páginas: Pág. 1 de 1

Nombre Propietario: RENDON TOBON JOHN JAIRO

Cédula - NIT: 10238160

Dirección de Cobro: LO

Cuentas Vencidas: 21

Número de Predios: 6

Periodo Facturado: 2019-12

Código Postal Mpio: 17524

Código Catastral / NUP	Derecho	Dirección	Ult. Pago/ Per. Fact.	Avalúos Total y del Derecho	AP	Dest.	Tarifa	Concepto de Cobro	Valor	Recargos
175240001000000040174000000000	100	LO a.t. 15000/ a.c. 0	2017-12 2019-12	1,777,000 1,777,000		01	5	IMP PRED. ANT. VIG. IMP PRED. ACT. VIG. CORPOCALDAS VIG ANT CORPOCALDAS VIG ACT SOBREBOMB VIG ANT SOBREBOMB VIG ACT	\$8,628 \$8,880 \$2,592 \$2,664 \$1,728 \$1,776	\$2,670 \$522 \$804 \$159 \$534 \$105
									\$26,268	\$ 4,794

Total a Pagar:

\$ 31,062

*Valores aproximados sujetos a actualizaciones, reajustes, descuentos y/o intereses moratorios.

SEÑOR CONTRIBUYENTE, CON EL PAGO OPORTUNO DE SUS IMPUESTOS, USTED APOYA EL PROGRESO Y COMPETITIVIDAD DE PALESTINA, ARAUCA Y SUS VEREDAS

CLIENTE

MUNICIPIO DE PALESTINA

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

BANCO

Referencia:

201900032935



Número de Páginas:

Pág. 1 de 1

Nombre Propietario:

RENDON TOBON JOHN JAIRO

Cédula - NIT:

10238160

Dirección de Cobro:

LO

Cuentas Vencidas:

21

Número de Predios:

6

Periodo Facturado:

2019-12

Pague Hasta:

30/10/2019

Usuario:

DMORALES



(415)7709998646766(8020)201900032935(3900)0000031062(96)20191030

Relación de Cheques		
BANCO	# CHEQUE	VALOR

No se recibe pagos parciales, ni combinado de cheque y efectivo

TOTAL A PAGAR:

\$ 31,062



PIN de Validación: b2710abb



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10165167, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10165167.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 15 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 15 Ene 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 15 Ene 2019	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: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 62 NO. 23 -61 OFICINA 404

Teléfono: (6)8850504 /3122899757



PIN de Validación: b2710abb



Correo Electrónico: guerrerolugo@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10165167.

El(la) señor(a) DUVAN HUMBERTO GUERRERO LUGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b2710abb

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

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal