



9706-21112215

APORTO AVALUO BANCO ANDINO RAD 27-2012-117 JUZG 6 CM EJECUCION

Juan Carlos Henriquez Hidalgo <jchenriquez65@gmail.com>

Lun 22/11/2021 10:10

Para: Memoriales 06 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <memorialesj06ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Muy buenos días.

Remito memorial con solicitud en el proceso de la referencia.

FAVOR ACUSAR RECIBO DE ESTE DOCUMENTO.

Mil gracias

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

--

Juan Carlos Henríquez Hidalgo

ABOGADO

Valle del Cauca | Henríquez Torres Grupo Jurídico

juancarloshenriquezhidalgo@gmail.com

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

jchenriquez65@gmail.com

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



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON



Lonja de Propiedad Raíz

Avaluadores Nacionales

AVALUO COMERCIAL No. 107-21 INMUEBLE RURAL



**Ubicado Municipio Restrepo - Valle Del Cauca
PARCELACION BOSQUES DE CALIMA
LOTE No. 99
Matricula Inmobiliaria No. 370-592979**

Solicitante: CAMILO LOPEZ MONTOYA -ADMINISTRADOR

Santiago de Cali, octubre de 2021

1

**PERITO AVALUADOR – TECNICA LABORAL EN AVALUOS
Registro Abierto Avaluador – Corporación Reguladora de Avaluadores ANA
Calle 12 Norte No. 4 N-17 Ofc. 707 Edificio Palacio Rosa Tel. 311 3154837 -Cali-Valle
Email: asaguirres@yahoo.com.mx**



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 107-21

Santiago de Cali, 8 de octubre de 2021.

Señor

CAMILO LOPEZ MONTOYA

Administrador Parcelación Bosques de Calima
Restrepo

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

DTE: PARCELACION BOSQUES DE CALIMA P.H Nit. 900135106-7

DDO: BANCO ANDINO NASSAU

RAD. 760014003-027-2012-00117-00 JUZG. SEXTO DE EJECUCION DE SENTENCIAS CIVIL MUNICIPAL DE CALI

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.933.039 de Bogotá, en calidad de Técnica Laboral en Avalúos debidamente registrado ante la Entidad Reguladora **ANA** con el No. **AVAL-51933039**, se ha procedido a realizar el avalúo comercial respectivo del Lote de terreno No. 99, ubicado en la Parcelación "BOSQUES DE CALIMA" ubicado en el Paraje Madroñal, del Municipio El Darién, Valle del Cauca..

Certifico manifestar que no se tiene ningún interés de negociación de compra y venta del inmueble avaluado; por lo tanto, el presente informe fue elaborado con la metodología de la técnica de la valuación, serios criterios de ética y el mejor rigor profesional.

Dentro de la ética y profesionalismo que nos identifica, creemos conveniente y es nuestro deber mantener en absoluta reserva y no manifestar ni verbal ni por escrito el análisis técnico realizado, como tampoco el objetivo y propósito del mismo para beneficio propio, de entidades o de terceras personas.

El presente estudio valuatorio fue elaborado bajo las pautas y normas legales establecidas por las entidades que nos rigen y regulan como lo es la Corporación Reguladora de Avaluadores. - ANA

Atentamente.

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABÓN

RAA AVAL-51933039

Lonja De Propiedad Raíz AVALUADORES NACIONALES



TABLA DE CONTENIDO

	Pag.
1.- PROPOSITO.....	5
2- OBJETO DEL AVALUO	5
2.1 DESTINATARIO DEL INFORME	5
3. FICHA TECNICA DEL INMUEBLE.	5
4.- RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.	6
5.- IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS	6
5.1- UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.	7
5.2. UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....	7
5.3 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS	7
5.4. INFORMACION PLANO CATASTRAL DEL INMUEBLE.....	8
5.5. COORDENADAS.....	9
5.6.- CARACTERIZACION DE LA REGION	9
5.6.1. Delimitación Del Sector De Ubicación Del Inmueble.	9
5.6.2. Entorno Del Inmueble	10
5.7.- INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.....	10
5.8. DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRICOLA	10
5.9. INFRAESTRUCTURA VIAL	10
5.10. SERVICIOS PUBLICOS.....	11
5.11. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE	11
5.11.1. Frente sobre la Vía	11
5.11.2. Cercas Perimetrales.....	12
5.11.3. Vías de acceso internas	12
5.12. EXPLOTACIONES ECONOMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS ..	12
5.13. EXPLOTACIONES ECONOMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO	12
5.14. PORCENTAJE DE MECANIZACION QUE SE PUEDE DESARROLLAR	12
5.15. SERVICIOS PUBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE.....	12
5.16. ZONA HOMOGENEA FISICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE.....	12
5.17. PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACION	13



6.- CARACTERIZACION DEL TERRENO	13
6.1. FORMA GEOMETRICA Y DIMENSIONES.....	13
6.1.1. Relieve y Topografía	13
6.1.2. Uso Del Suelo Actual.....	14
6.1.3 Información Agroclimática	14
7. NORMATIVIDAD:	14
8.- IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS	16
8.1. DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	16
8.2.- CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO	16
8.2.1 Número de unidades	16
8.2.2 Ubicación del bien inmueble objeto de valuación	17
8.2.3 Dotación comunal.....	17
9. LINDEROS.....	19
9.1. LINDEROS ESPECIALES	19
10. MARCO LEGAL DE VALUACION	19
11. DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	20
11.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.	20
11.2 IMPACTOS AMBIENTALES.....	20
11.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.....	20
11.4 SEGURIDAD	20
12. METODOLOGIA - VALUATORIAS.....	21
13. ESTUDIO DE MERCADO:	21
14. DETERMINACION DE VALORES.....	22
15.- RESULTADO	23
16. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	24
17. CONSIDERACIONES GENERALES.	24
18. REGISTRO FOTOGRAFICO	26-30



1.- PROPOSITO.

El estudio valuatorio es una ciencia interdisciplinaria, requiere de mucha información en el mercado y de las técnicas y métodos conocidos para determinar el **VALOR COMERCIAL** de inmuebles urbanos, rurales, maquinaria y equipo, muebles y enseres etc.

Se entiende por **VALOR COMERCIAL**, el precio comercial al cual se podría realizar una transacción en condiciones normales entendidas estas como aquellas en que el vendedor y comprador operan libres de presión. Estas condiciones normales también suponen una operación en condiciones comparativas a las ofrecidas en el mercado en la misma zona.

2- OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra para proceso ejecutivo, por el cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado; además, de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario

2.1 DESTINATARIO DEL INFORME

Este informe va dirigido al Juzgado Sexto Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali

3. FICHA TECNICA DEL INMUEBLE.

AVALUO No.	107-21
SOLICITANTE	CAMILO LOPEZ MONTOYA
INMUEBLE	Lote No. 99
DIRECCION	La Cumbre - Restrepo



SECTOR	Zona de Parcelaciones - Área De Actividad Residencial Recreativa
MUNICIPIO	Restrepo
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca.
MATRICULA INMOBILIRIA	370 – 592979
DOCUMENTOS ENTREGADOS	Escritura pública No. 4.739 del 29 de diciembre de 1.998 de la Notaria 6ta. de Circulo de Cali.
FECHA DE SOLICITUD	5 de octubre del 2021
FECHA DE VISITA	9 de octubre del 2.021.
FECHA DEL INFORME	15 de octubre del 2.021
VALOR PROBABLE PREDIO	\$ 106.988.319,00
TIPO DE ESTUDIO	Avalúo Comercial

4.- RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

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

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

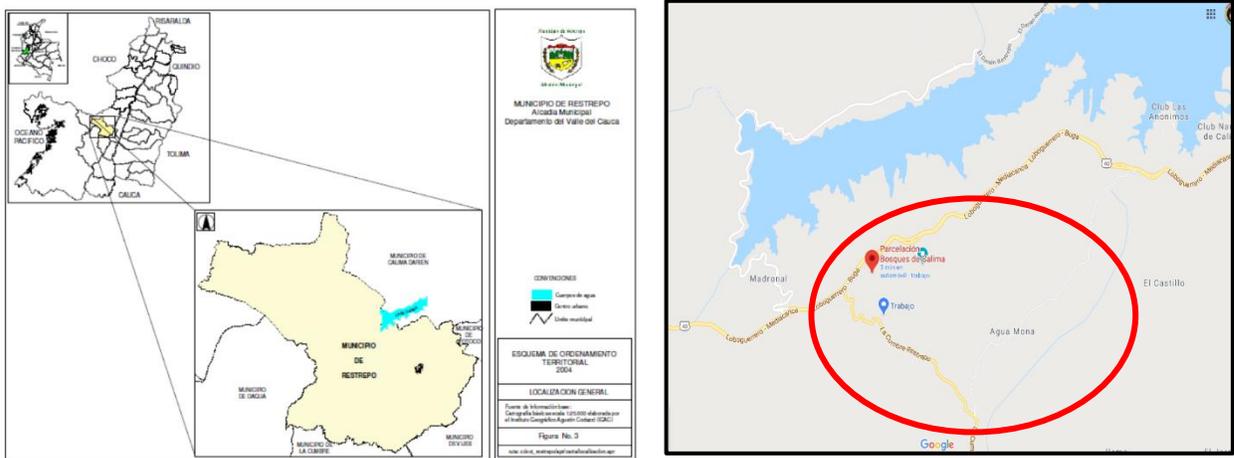
5.- IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS



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

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
PARCELACION BOSQUES DE CALIMA		LOTE 99	
Corregimiento/Vereda	Municipio	Departamento	País
LA ITALIA	RESTREPO	VALLE DEL CAUCA	COLOMBIA

5.2. UBICACIÓN DEL INMUEBLE.



5.3 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS

Forma de Acceso	<p>Por la carretera Panamericana desviándose en Mediacañoa hacia el embalse del Lago Calima recorriendo 25.68 km, carretera 40, en 30 minutos hasta llegar al retorno gira hacia la izquierda con dirección Loboguerrero-Buga por la misma carretera 40, y aproximadamente en 1.47 km. se llega a la Parcelación. EL Lote No. 99, acceso por vía interior destapada "Entre Pinos" desde la Portería del Conjunto de ahí se coje un desvío a mano izquierda vía paso de los mayos. Vías destapadas en buen estado de conservación</p>
------------------------	--

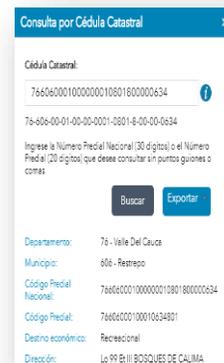
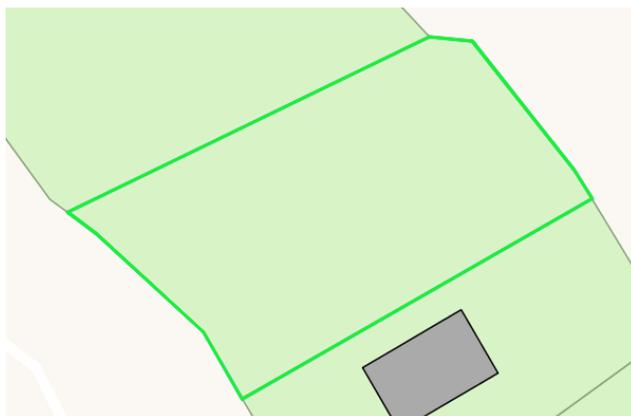


ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 107-21



5.4. INFORMACION PLANO CATASTRAL DEL INMUEBLE.



Fuente: <https://geoportal.valleavanza.com/lgac>

Código Predial		Fecha de Consulta		Entidad que lo Expide	
766060001000000010801800000634		15 de octubre de 2021		Geoportal Valleavanza	
76606000100010634801					
Municipio	Departamento	Zona Geo1	Área Construida (m2)	Área del Lote (m2)	AVALUO CATASTRAL AÑO 2021
RESTREPO	VALLE DEL CAUCA	RECREACIONAL	0	2.436	\$12.611.000,00



5.5. COORDENADAS

Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (m.s.n.m.)
MAGNA-SIRGAS	1059858.383	918211.846	1.642
	3.85640	-76.53859	

5.6.- CARACTERIZACION DE LA REGION

MUNICIPIO DE RESTREPO VALLE DEL CAUCA:

Es una población colombiana ubicada en la cordillera occidental, en el centro del departamento del Valle del Cauca; cuya población es de aproximadamente 17.500 habitantes.

Su temperatura promedio es de 18 °C (clima templado), y su altura es de 1400 m.s.n.m. En su territorio se encuentra parte del Embalse del Calima, y a ciudades importantes como Buga y Santiago de Cali (aprox. 60 km).

Su economía se basa en la agricultura, destacándose en café y piña; como también en ganadería. Además, allí se conservan grandes vestigios de la cultura Calima y su parroquia es una de las más altas de Colombia.

Sus atractivos turísticos son, su hermoso paisaje conformado por montañas de suaves pendientes, los pequeños valles interandinos, el lago Calima, el Parque de las Culturas Prehispánicas de Calima, los centros recreacionales *La Rochela*, *Nayaré* y *Entre pájaros y flores* en su zona rural; así como el Parque Los Guadales *en su perímetro urbano*.

Corregimientos: Forman parte del municipio los corregimientos Santa Rosa, Ilima, La Palma, Madroñal, Rio bravo, Román, San Salvador y Agua mona.

5.6.1. Delimitación Del Sector De Ubicación Del Inmueble.

Norte	Con el Municipio de Calima
Oriente	Con los Municipios de Vijes y Yotoco
Occidente	Con la Cumbre y Dagua
Sur	Con los Municipios de Vijes y la Cumbre

FUENTE WIKIPEDIA.



5.6.2. Entorno Del Inmueble

El Lago Calima, como se conoce al Embalse Calima, se ha convertido en uno de los destinos turísticos más importantes del sur occidente colombiano, gracias a su clima, paisajes y oferta turística; además, sus fuertes y constantes vientos hacen de esta región, el tercer lago en el mundo que ofrece condiciones muy favorables para el aprendizaje y la práctica de deportes.

5.7.- INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Cementerio
SI	Si	SI	Si	SI	SI	SI	SI
Estación de Policía	Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacén Agrícola	Restaurante	Hotel	Terminal de Transporte
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	No

5.8. DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRICOLA

- El Municipio de Restrepo se ubica a unos 5.52 KM hasta llegar a la entrada de ahí recorriendo un desvío hacia la derecha, recorriendo 4.79 km. vía Restrepo – La cumbre hasta al pueblo.
- El Municipio de Buga el cual se ubica a unos 33.6 Km y a 39 minutos aprox.

5.9. INFRAESTRUCTURA VIAL

Vía Loboguerrero Buga; Cali, Yumbo, La Cumbre, Pavas, Restrepo; Cali, Yumbo, Vía Panorama Yotoco, Vía Loboguerrero Buga, en buen estado.



5.10. SERVICIOS PUBLICOS

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
Si	Acuavalle	Si	No	Si	Sistemas Sépticos	No	Si

5.11. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

5.11.1. Frente sobre la Vía

Tiene frente sobre la vía	Distancia del frente sobre la vía (m)	Descripción del frente sobre la vía principal
Si	2,00	Vía despavimentada y parte huella en concreto, en buen estado





5.11.2. Cercas Perimetrales

No tiene

5.11.3. Vías de acceso internas

Vía de acceso Internas	Estado de la vía de acceso	Descripción de la vía de acceso
Si	Bueno	Sobre la vía interna de acceso a la Parcelación se encuentra en parte regular estado, despavimentada- al lote en buen estado parte en huella en concreto y parte sin pavimentar

5.12. EXPLOTACIONES ECONOMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS

No se evidenciaron

5.13. EXPLOTACIONES ECONOMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO

No se evidenciaron

5.14. PORCENTAJE DE MECANIZACION QUE SE PUEDE DESARROLLAR

100% Mecanizable

5.15. SERVICIOS PUBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE

No cuenta con servicios públicos

5.16. ZONA HOMOGENEA FISICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE

Zona homogénea	Descripción de la zona homogénea	Fuente
Zona Relativamente Homogénea No. 6. Cordillera Occidental – Cetro - Sur	Artículo 26 de la Regional Valle. Comprende áreas de ladera sobre la cordillera occidental de los municipios de: Cali, Dagua, Darién, Jamundí, Riofrío, Vijes, Yotoco y Yumbo. Toda el área municipal de: Restrepo y La Calle. Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 8 a 11 hectáreas	Resolución 041 de 1996 del INCORA

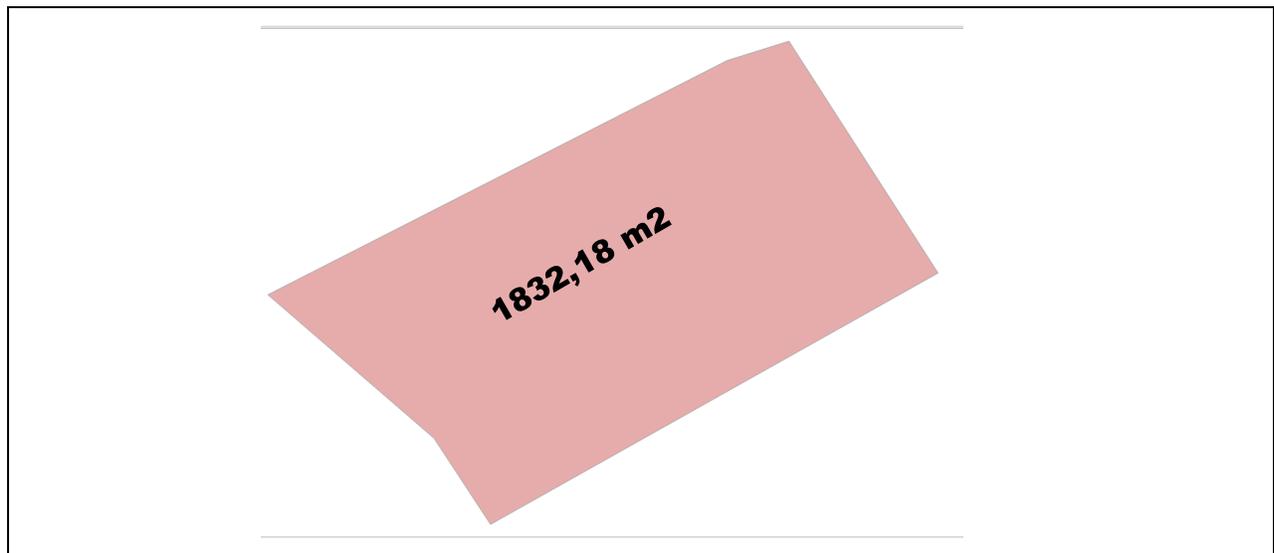


5.17. PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACION

Tendencia de la valorización de los predios de la región	Creciente
Sustentación de la tendencia de valorización	La ubicación geográfica, el desarrollo del sector, y las condiciones de seguridad

6.- CARACTERIZACION DEL TERRENO

6.1. FORMA GEOMETRICA Y DIMENSIONES



Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa, según área de la Escritura Pública

6.1.1. Relieve y Topografía

Son suelos de relieve plano y plano cóncavo con pendientes de 0-3% y ligeramente inclinados a ligeramente ondulados de pendientes del 3-7%, corresponde a tipo de relieve filas y vigas de montaña Fluvio gravitacional; Son suelos profundos, texturas moderadamente finas, bien drenados, moderada a fuertemente ácidos, fertilidad moderada; profundos a moderadamente profundos, texturas medias a moderadamente finas, bien drenados, muy fuerte a fuertemente ácidos.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

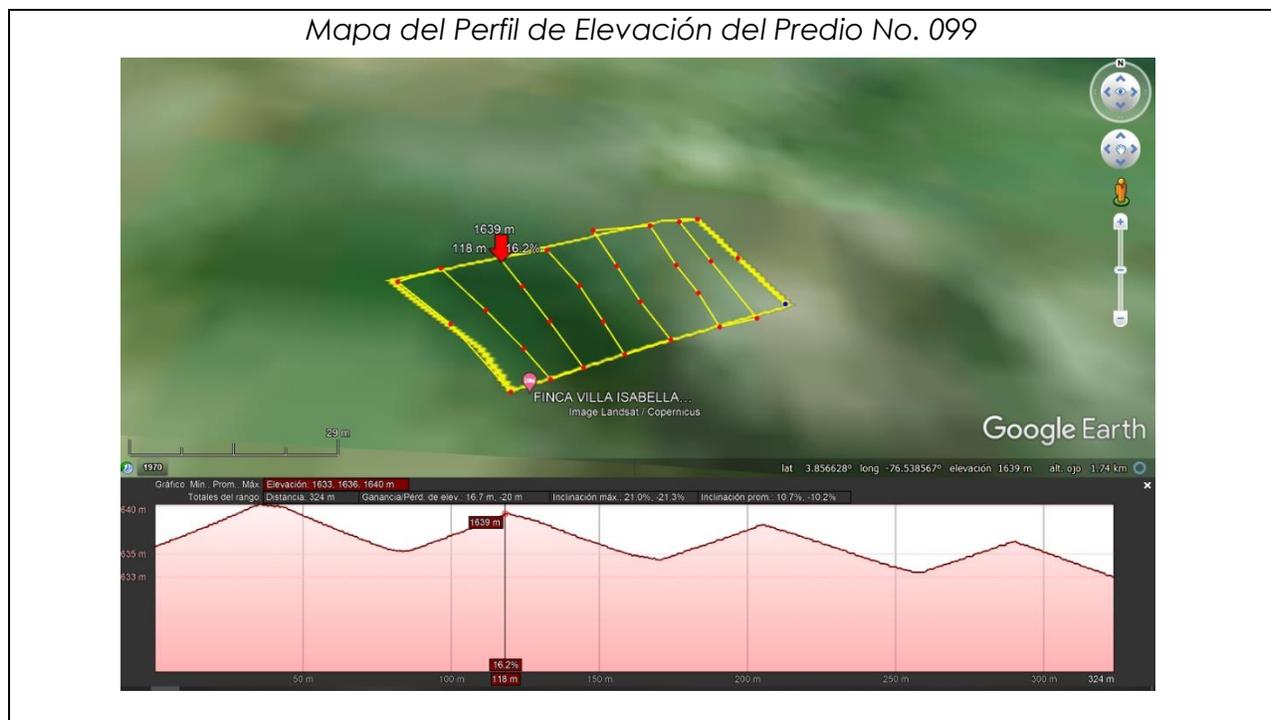
AVALUO: 107-21

6.1.2. Uso Del Suelo Actual

Campestre

6.1.3 Información Agroclimática

INFORMACIÓN AGROCLIMÁTICA DEL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO		
Altitud (m.s.n.m.)	Temperatura (°C)	Piso Térmico
1.635	18 a 24	Templado
Humedad Relativa (%)	Brillo Solar (horas/día)	Precipitación (mm/año)
75 - 80	4 a 5	1000-1500



Fuente: Google Earth

7. NORMATIVIDAD:



De acuerdo a la Normatividad vigente en el Municipio de Restrepo Valle Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), Acuerdos 051 del 23 de mayo de 2.006 y 023 del 09 de septiembre de 2.013, el inmueble por su ubicación tiene la siguiente reglamentación:

8.2.4 Suelo Rural

Constituye esta categoría los terrenos no aptos para el suelo urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de aprovechamiento de recursos naturales y actividades análogas. Área delimitada entre el perímetro municipal y los límites demarcados por los perímetros de las áreas con régimen diferido, contiene al interior las áreas del suelo suburbano.

- Al interior del suelo Rural se definen las siguientes categorías:
- Suelos de Protección (SP - SPR)
- Áreas De Producción Agroforestal - PAF
- Áreas de Producción Agropecuaria - PAP
- Sitios Ecoturísticos - SET
- Zonas de parcelación – ARC
- Elementos del Patrimonio Ambiental
- Áreas Potenciales de Producción Minera.
- Asentamientos concentrados y/o dispersos de características rurales

8.9.5 Zona de parcelaciones.

Comprende principalmente el área cercana al lago calima. Esta zona es de aptitud forestal pero el cambio en el uso del suelo, dado por la planificación inadecuada o por falta de esta en los procesos de habitabilidad ahí realizados conllevó a que se estableciera esta actividad. Se incluye en esta categoría las parcelaciones identificadas en el corregimiento de San Pablo.

El uso principal es la vivienda campestre y recreacional, el uso complementario, recreación pasiva, el bosque forestal protector, uso restringido comercio, agrícola, los usos prohibidos el forestal productor y el pecuario.

Al interior de esta categoría prima la conservación de las áreas forestales protectoras y bosques naturales o bosques de guadua existentes, al igual que los suelos de protección de ríos y quebradas y todas aquellas que se encuentren dentro de la categoría de áreas protegidas. Deberá acogerse a las normas establecidas en este EOT a cerca de parcelaciones y las que el municipio defina, a través de la Secretaria de Planeación Municipal.



Normatividad para desarrollo de vivienda predio a predio en los asentamientos Rurales

- Área mínima por predio individual para vivienda 500 m2.
- Índice de ocupación máximo 25%.
- Área máxima construida primer piso 250 m2.
- La altura máxima de la edificación incluyendo el altillo, será definida por Planeación Municipal.
- Aislamientos laterales y posteriores 3,50 metros.

8.- IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
370-592979	BANCO ANDINO NASSAU
NO. PREDIAL	TÍTULO DE PROPIEDAD
766060001000000010801800000634	Escritura pública No. 4.739 del 29 de diciembre de 1.998 de la Notaria 6ta. de Circulo de Cali.
AVALUO CATASTRAL AÑO 2.021	\$12.611.000,00

8.1. DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La Parcelación Bosques de Calima III Etapa se encuentra sometido al régimen de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública No. 4772 de fecha 29 de noviembre de 1996 de la Notaria 6 del Círculo de Cali, Escritura Pública No. 1620 del 15 de mayo de 1997 de la Notaría 6 de Cali, Escritura Pública No. 2095 del 16 de junio de 1997 de la Notaría 6 de Cali, Escritura Pública No. 6625 del 18 de diciembre de 1997 de la Notaría 9 de Cali, Escritura Pública No. 6739 del 24 de diciembre de 1997 de la Notaría 9 de Cali y otras modificaciones en Escritura Pública No. 4585 del 8 de septiembre de 1998 de la Notaría 9 de Cali, reforma régimen de Condominio Escritura Pública No. 1782 del 15 de junio de 2006 de la Notaría 18 de Cali y Escritura No. 2096 de 31 de julio de 2009 de la Notaria 22 de Cali, Reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal.

8.2.- CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO

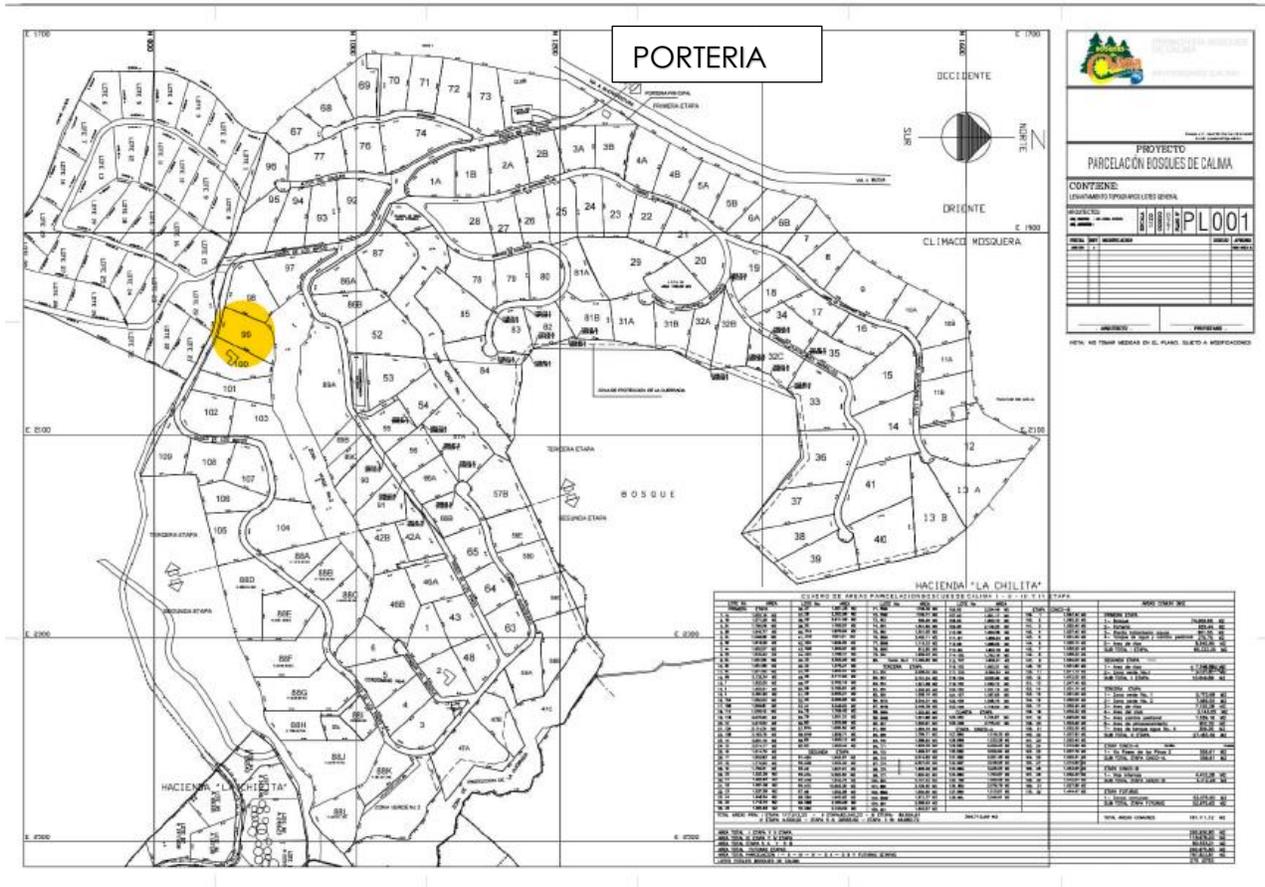
8.2.1 Número de unidades

La Parcelación se encuentra conformada por 170 Lotes, de los cuales 90 tienen construcciones, casas Campestres.



8.2.2 Ubicación del bien inmueble objeto de valuación en la agrupación

El Lote de Terreno al sur de la portería de ingreso, a una distancia de 516 metros, medianero.



8.2.3 Dotación comunal

- Juegos Infantiles
- Portería / Vigilancia
- Salón Social con terraza con vista al Lago
- Sauna
- Zona de BBQ
- Shut de Basuras



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 107-21



VISTA DEL SALON SOCIAL-ZONA DE PARQUEADERO





9. LINDEROS.

Llamados también áreas de canje, el lindero es la línea común que define legalmente el límite.

Los linderos generales y especiales del lote de terreno, se encuentra contenidos en la Escritura pública No. 4.739 del 29 de diciembre de 1.998 de la Notaria 6ta. de Circulo de Cali.

9.1. LINDEROS ESPECIALES

Norte. En segmentos de línea recta y en una extensión aproximada de 12,37 mts, 26,29 mts y 6.23 mts, con zona verde No. 2.

Sur. En línea curva en una extensión aproximada de 30,24 mts, con vía interna de la Parcelación denominada Paseo de los Mayos.

Occidente. En línea recta y en una extensión aproximada de 42,84 mts, con Lote No. 98.

Oriente. En línea recta en una extensión aproximada de 62,66 con el Lote No. 100.

10. MARCO LEGAL DE VALUACION

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles rurales, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:



- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de Septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- 3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones.
- 4) **Decreto 556 del 14 de Marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- 5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 6) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.
- 7) Decreto 466 del 2000

11. DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Es la descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

11.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

En el inmueble objeto de avalúo no observan problemas de inestabilidad de suelos.

11.2 IMPACTOS AMBIENTALES.

En el inmueble objeto de avalúo no se observan problemáticas de impacto ambiental.

11.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.

En el inmueble objeto de avalúo no se observan servidumbres.

11.4 SEGURIDAD

Buena



12. METODOLOGIA - VALUATORIAS.

Para llegar al valor comercial del predio, el principio fundamental para el análisis del valor de este inmueble, partió tomar en cuenta las características físicas particulares, con el fin de asimilarlo al valor de los inmuebles aledaños al mismo según su nivel de desarrollo por uso, clase, de explotación económica y el potencial del inmueble en el futuro económico con su entorno inmediato (rentabilidad real y proyectada).

Se hace el estudio de mercado de inmuebles en el sector y con base en esta referencia se establece el avalúo mediante los métodos de investigación de mercado de acuerdo a lo establecido por la Resolución 620 de 2008:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

13. ESTUDIO DE MERCADO:

Nº	COMP	VR.OFERTA DEPURADA	VR. M2	AREA LOTE M2	FACTORES				VALOR HOMOGENIZADO M2	
					ESTADO	PENDIENTE	UBICACIÓN	TAMAÑO		
1	CMP1	\$ 144.500.000	\$ 72.070	2005,00	0,90	1,03	0,95	0,97	\$ 61.719	
2	CMP2	\$ 147.200.000	\$ 44.606	3300,00	1,10	1,14	1,10	0,83	\$ 51.270	
3	CMP3	\$ 157.392.688	\$ 42.264	3724,00	1,20	1,29	1,20	0,80	\$ 63.014	
4	CMP4	\$ 211.600.000	\$ 66.125	3200,00	0,95	1,00	1,10	0,84	\$ 58.131	
5	CMP5	\$ 342.000.000	\$ 114.000	3000,00	0,70	1,03	0,85	0,86	\$ 59.961	
6	CMP6	\$ 349.600.000	\$ 77.585	4506,00	0,90	1,14	0,90	0,76	\$ 54.202	
7	CMP7	\$ 73.600.000	\$ 49.067	1500,00	0,90	1,29	1,00	1,06	\$ 60.611	
8	CMP8	\$ 253.184.000	\$ 92.000	2752,00	0,70	1,14	0,90	0,88	\$ 58.245	
				Media (Valor Promedio de los datos)					$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{n}$	\$ 58.394
SUJETO			1832,18	S : Desviación					$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{n}$	3.931,25
				Coeficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$						6,7%
										8
				Raíz						2,828
				T(N)						-
				Limite Superior						\$ 63.014
				Limite Inferior						\$ 51.270



14. DETERMINACION DE VALORES

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

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

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

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

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

Fa = Factor área
Alt = Área del lote Comparable
Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

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

El factor a aplicar se calcula:

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

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



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 107-21

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

$$Fp = e^{\left(\frac{Plt-Plv}{78}\right)}$$

Siendo:

Fp = Factor Pendiente

Plt = Pendiente del lote tipo

Plv = Pendiente del lote a valorar

78 = Constante

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

15.- RESULTADO

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	1.832,18	\$ 58.394,00	\$ 106.988.319,00
VALOR PROBABLE PARA EL LOTE 099			\$ 106.988.319,00

Por lo tanto, estimo que el valor intrínseco o valor básico comercial es de **CIENTO SEIS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE.** (\$ 106.988.319,00)

Atentamente.

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABÓN
Perito Avaluador
RAA AVAL-51933039



16. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

17. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agroecológicas y climáticas, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.
2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.



8. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área de terreno el área del Certificado de tradición del inmueble, aportado por el cliente.
9. El Avaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
10. El presente avalúo es elaborado colocando de manifiesto que las condiciones o premisas de valor de mercado probablemente no podrían corresponder a condiciones normales del mercado inmobiliario, las condiciones del mercado han cambiado debido a las medidas tomadas por el Gobierno Nacional antes del 01 de marzo del 2020, fecha anterior a las medidas de emergencia económica, social y ecológica por la cual atraviesa todo el territorio nacional, debido al Corona Virus COVID – 19. La situación actual del mercado inmobiliario aún podría no estar reflejando una posible afectación o contracción económica derivada de la desaceleración económica nacional y mundial.
11. Los valores comerciales concluidos y reportados en el presente avalúo podrían estar sujetos a cambios significativos que tienen correlación directa con la propiedad objeto de estudio. Se aconseja al solicitante mantenga este valor en revisión frecuente de acuerdo a los cambios que se puedan percibir en el mercado inmobiliario.
12. **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.
13. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 02, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles rurales.
14. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
15. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 107-21

18. REGISTRO FOTOGRAFICO



FRENTE SOBRE LA VÍA LOTE No. 99 LINDERO SUR



LOTE NO. 99 LINDERO ORIENTAL





ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 107-21



PIN de Validación: af5a0a7a



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-51933039.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 09 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance • Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 09 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 09 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 3



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 107-21



PIN de Validación: af5a0a7a



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	09 Mayo 2019	Regimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	04 Mayo 2018	Regimen de Transición

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 03 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
 Dirección: CARRERA 9 # 9-49 OF. 501 A ED. ARISTI
 Teléfono: 3113154837
 Correo Electrónico: asaguirres@yahoo.com.mx

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - MILENIUM.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 107-21



PIN de Validación: a9e40a1d



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



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039.

El(la) señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a9e40a1d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

AVALUO: 107-21

MUNICIPIO DE RESTREPO
 NIT: 891902191
 DIR: 0 9 # 46 11

SECRETARIA FINANCIERA
FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL Y
COMPLEMENTARIOS

Nombre Propietario: **GRANFIDUCIARIA-S-A-F** NIT o CC: **8909210628**
 Código Único Nacional: _____

Dirección del Predio: **Lo 99 El III BOSQUES DE C**

Período Cobrado: **Enero/2008** a **Diciembre/2021** Tasa de Interés _____ Actividad **07 Recreacional**

FACTURA No. **00177388**
 6 de Agosto de 2021
 Avaluo Vig. Actual: **12,511,000** Aval. Vig. Anter.: **12,244,000**

No. Predial	00	01	000	063	801	Referencia	Area	Tarifa IPU	Sobrs. CVC	Sobrs. GBV			
Código	Descripción					1991-2016	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
1Pre	Predial					185,276	43,516	29,492	46,164	47,548	48,978	50,444	451,411
2Sob	Sobretasa Ambiental C V					86,852	16,320	12,640	17,312	17,832	18,368	18,918	138,240
3SBO	Sobretasa Bomberos					57,900	10,880	8,428	11,540	11,888	12,244	12,612	125,492
4Fac	Factura					87,232	10,904	10,904	10,804	10,904	10,904	8,178	149,932
8Des	Descuento Predial					0	0	0	0	0	0	-5,044	-5,044
1Pre	Intereses Predial					445,950	57,472	31,350	37,176	26,038	14,198	2,407	614,632
2Sob	Intereses Sobretasa					212,384	21,552	13,436	13,842	9,764	5,324	914	277,312
3SBO	Intereses Sobretasa					141,687	14,368	8,957	9,294	6,510	3,550	809	184,812
Totales						1,217,181	175,012	115,207	146,332	130,484	113,564	89,086	1,986,846

Vig. Actual: \$ **85,106** Vig. Anterior: \$ **824,928** Total \$ **1,986,846**
 Intereses: \$ **1,076,812**

Pago Total **1,986,846** Marque **Aqui**

"CREEMOS EN RESTREPO"

La Secretaría Financiera del Municipio de Restrepo, en uso de sus facultades legales conferidas por el artículo 49 del acuerdo Municipal No. 011 de 2013, emite el presente acto de liquidación del impuesto Predial y Complementarios, por cuanto se detectó el no pago del tributo correspondiente a los periodos arriba mencionados. Contra el presente acto de determinación procede el recurso de reconsideración ante la Tesorería General del Municipio dentro de los dos meses contados a partir de la fecha de su notificación.

Esta factura presta merito ejecutivo según ART.535 estatuto tributario Municipal en concordancia con el ART. 69 de la ley 1111 de 2008

(415) 7709998285323 (8020) 00177388 (3900) 01986846 (96) 20210930