

**MEMORIAL APORTANDO AVALUO COMERCIAL Y CATASTRAL RAD. 2020-00081**

Silvia Esther Velasquez <juridico@velasquezuribeabogados.com>

Mar 26/07/2022 12:02

Para: Memoriales 07 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali  
<memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

**JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE CALI**

E.S. D.

ORIGEN : JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI  
REF : PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA  
GARANTIA REAL (HIPOTECARIO)  
DTE : BANCOLOMBIA S.A.  
DDO : SOCIEDAD C.I. PETROCOL HOLDING LTDA Y OTROS  
RAD : 2020 - 00081

Buenos días, en mi calidad de apoderada judicial de la parte actora dentro del proceso en referencia, en archivo adjunto envío nuevamente memorial aportando el avalúo comercial y catastral de cada uno de los inmuebles embargados.

Por favor confirmar acuse de recibo.

Cordialmente,

**SILVIA ESTHER VELASQUEZ URIBE**  
Abogada Externa Bancolombia  
Teléfonos: 8822033 / CELULAR 315571754  
Email: [juridico@velasquezuribeabogados.com](mailto:juridico@velasquezuribeabogados.com)  
Web: [www.velasquezuribeabogados.com](http://www.velasquezuribeabogados.com)  
Carrera 4 No. 10-44 Oficina 910  
Edificio Plaza de Cayzedo

---

De: Silvia Esther Velasquez <juridico@velasquezuribeabogados.com>

Enviado el: jueves, 23 de junio de 2022 11:14 a. m.

Para: 'memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co' <memorialesj07ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: MEMORIAL APORTANDO DILIGENCIA DE SECUESTRO Y AVALUO COMERCIAL Y CATASTRAL RAD. 2020-00081

Señor

**JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE CALI**

E.S. D.

ORIGEN : JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI  
REF : PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA  
GARANTIA REAL (HIPOTECARIO)  
DTE : BANCOLOMBIA S.A.  
DDO : SOCIEDAD C.I. PETROCOL HOLDING LTDA Y OTROS  
RAD : 2020 - 00081

Buenos días, en mi calidad de apoderada judicial de la parte actora dentro del proceso en referencia, en archivo adjunto envío los siguientes memoriales:

- Memorial aportando acta de la diligencia de secuestro
- Audio con la grabación de la diligencia de secuestro
- Memorial aportando los avalúos comerciales y catastrales de cada uno de los inmuebles embargados.

Por favor confirmar acuse de recibo.

Cordialmente,

**SILVIA ESTHER VELASQUEZ URIBE**  
Abogada Externa Bancolombia  
Teléfonos: 8822033 / CELULAR 315571754  
Email: [juridico@velasquezuribeabogados.com](mailto:juridico@velasquezuribeabogados.com)  
Web: [www.velasquezuribeabogados.com](http://www.velasquezuribeabogados.com)  
Carrera 4 No. 10-44 Oficina 910  
Edificio Plaza de Cayzedo

# **Silvia Esther Velásquez U.**

*Abogada.*

*Derecho Civil - Asesorías - Derecho Familia*

Señor

**JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE CALI**

E.S. D.

ORIGEN : JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI  
REF : PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL (HIPOTECARIO)  
DTE : BANCOLOMBIA S.A.  
DDO : SOCIEDAD C.I. PETROCOL HOLDING LTDA Y OTROS  
RAD : 2020 - 00081

**SILVIA ESTHER VELÁSQUEZ URIBE**, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 38'991.555 de Cali, abogada con Tarjeta Profesional No. 47.787 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada judicial de la parte actora dentro del proceso de la referencia, por medio del presente me permito aportar el **AVALÚO COMERCIAL Y CATASTRAL** (Art. 444 numeral 4 del C.G.P.), de cada uno de los inmuebles perseguidos dentro de este proceso ubicados en el Corregimiento de el Queremal (Valle):

## **LOTE DE TERRENO – FINCA - M.I. 370-37218**

VALOR AVALUO COMERCIAL	<b>\$1.101.065.000.00</b>
------------------------	---------------------------

VALOR AVALUO CATASTRAL	\$25.475.000.00
INCREMENTO DEL 50%	\$12.737.500.00
<b>TOTAL AVALUO CATASTRAL</b>	<b>\$38.212.500.00</b>

## **LOTE DE TERRENO M.I. 370-62226**

VALOR AVALUO COMERCIAL	<b>\$173.900.000.00</b>
------------------------	-------------------------

VALOR AVALUO CATASTRAL	\$7.119.000.00
INCREMENTO DEL 50%	\$3.559.500.00
<b>TOTAL AVALUO CATASTRAL</b>	<b>\$10.678.500.00</b>

Teniendo en cuenta lo anterior, solicito al despacho se sirva correr traslado a los **AVALÚOS COMERCIALES** de dichos inmuebles por ser éstos, los más idóneos respecto al valor real de los mismos, cuyos valores son:

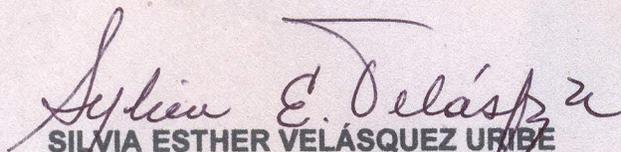
**LOTE DE TERRENO – FINCA - M.I. 370-37218**

**MIL CIENTO UN MILLONES SESENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE  
(\$1.101.065.000.oo)**

**LOTE DE TERRENO M.I. 370-62226**

**CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS MCTE  
(\$173.900.000.oo)**

De la señora juez, Atentamente,

  
**SILVIA ESTHER VELÁSQUEZ URIBE**  
C.C. No. 38'991.555 DE CALI  
T.P. No. 47.787 del C.S. DE LA J.



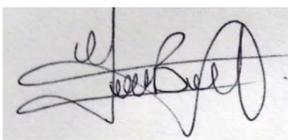
**Encargo Solicitado Por:** C I PETROCOL HOLDING LIMITADA

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

**Fecha del Estudio:** 25 de abril de 2022

<b>VALOR COMERCIAL</b>	<b>\$</b>	<b>1.101.065.000,00</b>
<i>Valor en Letras</i>		<i>MIL CIENTO UN MILLONES SESENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE.</i>
<b>VALOR ASEGURABLE</b>	<b>\$</b>	<b>679.690.000,00</b>

**Informe Avalado por:**  
**Tinsa Colombia Ltda.**  
NIT. 900042668-4  
RNA. J-013 (Fedelonjas-SCdA)  
SIC 05108900

  
**FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA**  
**Perito Actuante**  
R.A.A AVAL 1010163646

## INFORME DE AVALÚO

V.06

### RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	C I PETROCOL HOLDING LIMITADA		
NIT / C.C CLIENTE	NIT.	9.001.100.734	
DIRECCIÓN	SANTA ROSA		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Rural	ESTRATO	2
VEREDA	EL SENDO CGTO EL QUEREMAL		
MUNICIPIO	DAGUA	COD DANE	76233
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca		
PROPÓSITO DEL AVALÚO	Transacción Comercial de Venta		
TIPO DE AVALÚO	Valor Comercial		
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA		
IDENTIFICACIÓN	1.010.163.646		

### ANTECEDENTES

FINALIDAD	Remate
CONSECUTIVO	220410926
FECHA VISITA	20 de abril de 2022
FECHA INFORME	25 de abril de 2022
ENTIDAD	Bancolombia
COD. ENTIDAD	4

USO PREDOMINANTE	Otro
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Finca

### FOTO PRINCIPAL



#### Notas Generales:

1. Documentos aportados: CT No. 370-37218 (impreso el 09/01/2020), EP No. 75 del 17/01/2017 N. 5 de Cali y Diligencia de Secuestro del 26/01/2022.
2. Se presentan diferencias entre el área jurídica y el área del gestor catastral, se liquida el área de menor extensión siendo la relacionada en documentos de 5 Ha. Recomendamos actualización de cabida y linderos.
3. Las construcciones encontradas en sitio se describen a continuación- Casa campestre en 2 niveles distribuida así primer nivel: 1 alcoba, 1 baño privado, 1 baño social sin ducha, sala, comedor, cocina, gimnasio, deposito, BBQ en terraza perimetral, con un área aproximada medida en campo de 293 m2 en casa nivel 1, terraza perimetral un área de 200 m2. Segundo nivel distribuida así: 2 alcobas auxiliares, 2 baños privados, alcoba principal se desconoce si tiene baño no se permitió acceso y terraza perimetral. Con un área aproximada medida en campo de 200 m2 en casa nivel 2, terraza perimetral un área de 180 m2. Es una casa usada en buen estado de conservación. Cuenta con una bodega en ferro concreto a doble altura con un altillo en madera, cuenta con un área de 35 m2 y el altillo de 10 m2, en buen estado de conservación en obra gris. Un contenedor usado como depósito con un área de 30 m2. Una enramada o establo de 300 m2 en regular estado de conservación.
4. No se contempla en la liquidación la enramada, puesto que la construcción es en material no convencional, se considera de fácil remoción.
5. No se permitió el ingreso a la alcoba principal en el segundo nivel, puesto que el encargado en la visita no tenía acceso a dicha habitación, se desconoce su estado de conservación.
6. Presenta el predio clase agrológica VI y paisaje de montaña fluvio gravitacional con tipo de relieve filas y vigas.
7. El predio cuenta con pozo y acueducto veredal.

### OBSERVACIONES GENERALES DEL PREDIO

#### Ubicación:

Predio identificado según CT como "Santa Rosa", ubicado en el Cgto El Queremal ubicado a 50 km aprox. de Cali aprox. 1Hora y 30 minutos, vda El Sendo, jurisdicción del municipio de Dagua - Valle del Cauca. Para llegar al predio se parte del casco urbano y a 5.6 kms aprox. llegando al Cgto. El Queremal, recorrido aprox. 20 min., conduciendo por la carretera terciaria embalsada conocida como Vía Macado desde la escuela El Queremal, hasta el punto conocido como Vda. El Tigre se continua por vía de acceso hasta el punto conocido como cruce vda. Machado, en este punto se gira a la derecha en 300 mts aprox., hasta llegar a la tienda Machado donde se encuentra el acceso a mano derecha al predio en 50 mts.

#### Uso Actual:

Actualmente el predio está destinado para uso agropecuario, cuenta con una vivienda campestre, subdividido en potreros para ganadería caprina, presenta rastrojo bajo por colindancia con quebrada.

#### Áreas Según Documentos:

Según CT No. 370-37218 se menciona área de terreno 5 Ha y en la EP No. 75 del 17/01/2017 N. 5 de Cali se menciona terreno de 5 Ha.

#### Áreas Según Información Catastral:

Se realiza consulta en gestor catastral Valleavanza en donde se encuentran diferencias en áreas respecto a su área cartográfica y área de terreno registrada, se observa área cartográfica de 24.911,75 m2 y área de terreno 31.484,00 m2 y área construida de 139 m2. Destino: Agropecuario.

#### Características Físicas:

El predio se encuentra en la zona alta rural del corregimiento del Queremal, a una altura aproximada de 1500 msm. Presenta 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. Con pendientes 25-50%, alta saturación de aluminio, erosión moderada, profundidad efectiva superficial y muy superficial en algunos suelos.

#### Normatividad:

El inmueble cuenta con un uso Rural en Rastrojo Alto y Hortalizas, en un área de cultivos permanentes, en la zona de vida denominada BH-PM BMH-PM, Bosque húmedo premontado, Bosque muy húmedo premontado, se anexa cartografía del uso del suelo, la cartografía del municipio no permite determinar en qué porcentajes se encuentra cada uno de estos. Se recomienda para futuras tasaciones suministrar concepto de uso del suelo.

#### Orden Público:

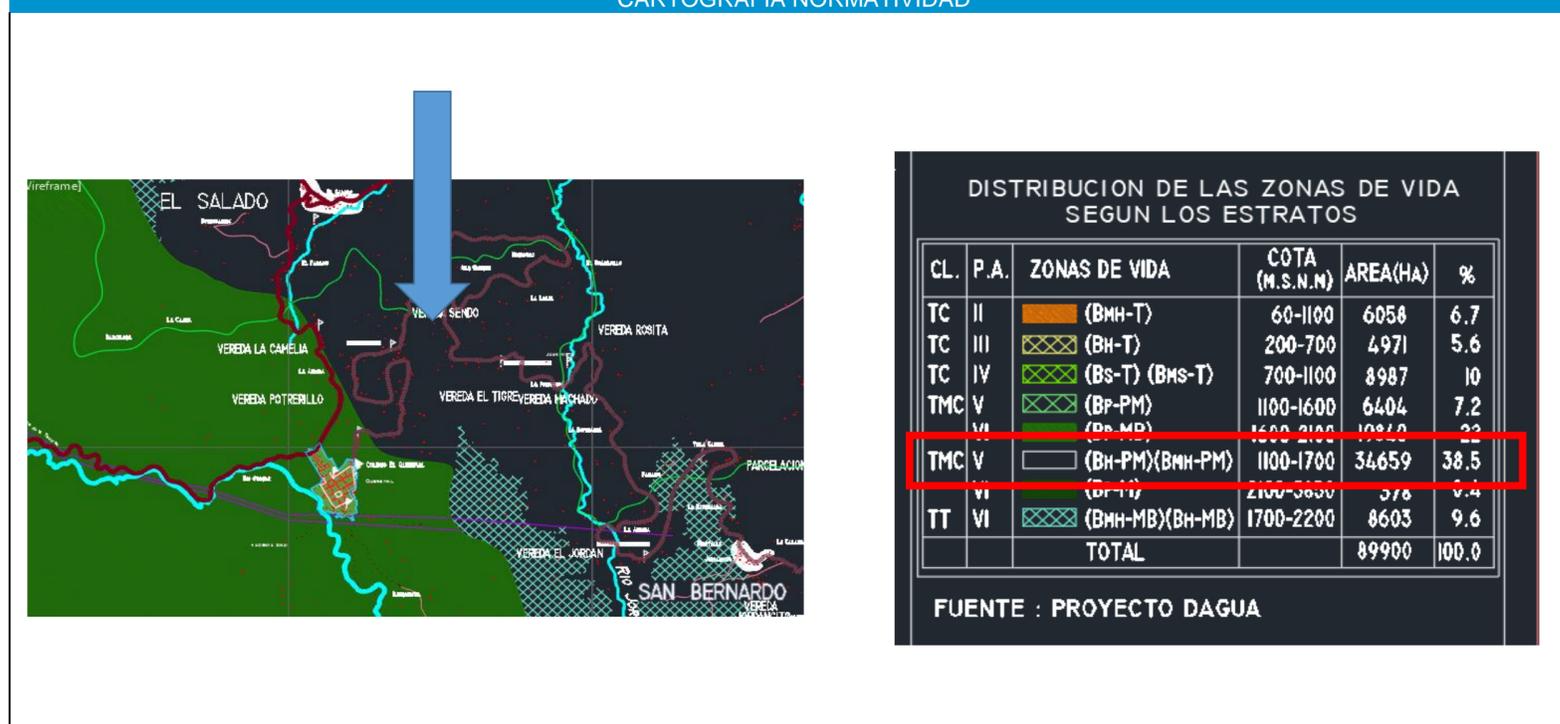
Situación de orden publico aparentemente normal.

### ASPECTOS JURÍDICOS

PROPIETARIO	MOHR ESCOBAR SONIA		
NUM. ESCRITURA	142	NUM. NOTARIA	Única
CIUDAD ESCRITURA	Dagua		
DEPARTAMENTO ESCRITURA	Valle del Cauca		
CÉDULA CATASTRAL	762330002000000020230000000000		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
SERVIDUMBRES	No Aplica		
CLASIFICACIÓN			

M. INMOB.	FINCA	N°	370-37218
M. INMOB.		N°	

### CARTOGRAFÍA NORMATIVIDAD



### NORMAS DE USO DE SUELO

Predio sometido a P.H.	No	
Decreto / Acuerdo	Si	Acuerdo 004 mayo de 2002
Uso principal	S.A.	Agropecuario
Ext. UAF	S.A.	14 A 16 has
Altura permitida	N.A.	
Aislamiento posterior	N.A.	
Aislamiento lateral	N.A.	
PMA / POMCA	N.A.	
Índice de ocupación	N.A.	
Índice de construcción	N.A.	
Amenaza según norma	No	

### USOS DEL SUELO

Permitido	Agropecuario
Complementario	No Suministrado
Condicionado	No Suministrado
Restringido	No Suministrado
Prohibidos	No Suministrado

### DOCUMENTOS ADICIONALES

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

### OBSERVACIONES NORMATIVIDAD

El inmueble cuenta con un uso Rural en Rastrojo Alto y Hortalizas, en un área de cultivos permanentes, en la zona de vida denominada BH-PM BMH-PM, Bosque húmedo premontado, Bosque muy húmedo premontado, se anexa cartografía del uso del suelo, la cartografía del municipio no permite determinar en qué porcentajes se encuentra cada uno de estos. Se recomienda para futuras tasaciones suministrar concepto de uso del suelo.

Link Consulta Norma

<http://www.dagua-valle.gov.co/planes/pbot-dagua>

## CONSTRUCCIONES

Tipos de construcción	Descripción	Áreas		Edad Aprox. (Años)	Edificación		
		Extensión	Unidad		Estructura	Material	Estado
Tipo 1:	Casa 2 Niveles	493,00	m <sup>2</sup>	10 años	Pórtico	Mampostería	Bueno
Tipo 2:	Terraza	380,00	m <sup>2</sup>	10 años	Pórtico	Mampostería	Bueno
Tipo 3:	Bodega	45,00	m <sup>2</sup>	10 años	Pórtico	Mampostería	Bueno
Tipo 4:	Contenedor (Depósito)	30,00	m <sup>2</sup>	10 años	Otro	Metálicos	Bueno
Tipo 5:	Enramada	300,00	m <sup>2</sup>	10 años	Otro	No Convencional	Regular
Tipo 6:							
Tipo 7:							
Tipo 8:							
Tipo 9:							
Tipo 10:							

\*No Convencional: Adobe, Guadua o bahareque

### RESUMEN DE ÁREAS CONSTRUIDAS

Área medida en la inspección	1.248,00 m <sup>2</sup>
Área registrada en títulos	No Registra
Área susceptible de legalización	-
Área Catastral	139,00 m <sup>2</sup>
Área licencia de construcción	No Suministrada
<b>Área valorada</b>	<b>948,00 m<sup>2</sup></b>

### OBSERVACIONES

Las áreas medidas en sitio se consideran aproximadas. No se contempla en la liquidación la enramada, puesto que la construcción es en material no convencional, se considera de fácil remoción.

## INFRAESTRUCTURA

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

### Descripción

El inmueble cuenta con pozo y acueducto veredal.

## IMAGEN CONSULTA BASE CATASTRAL

Si

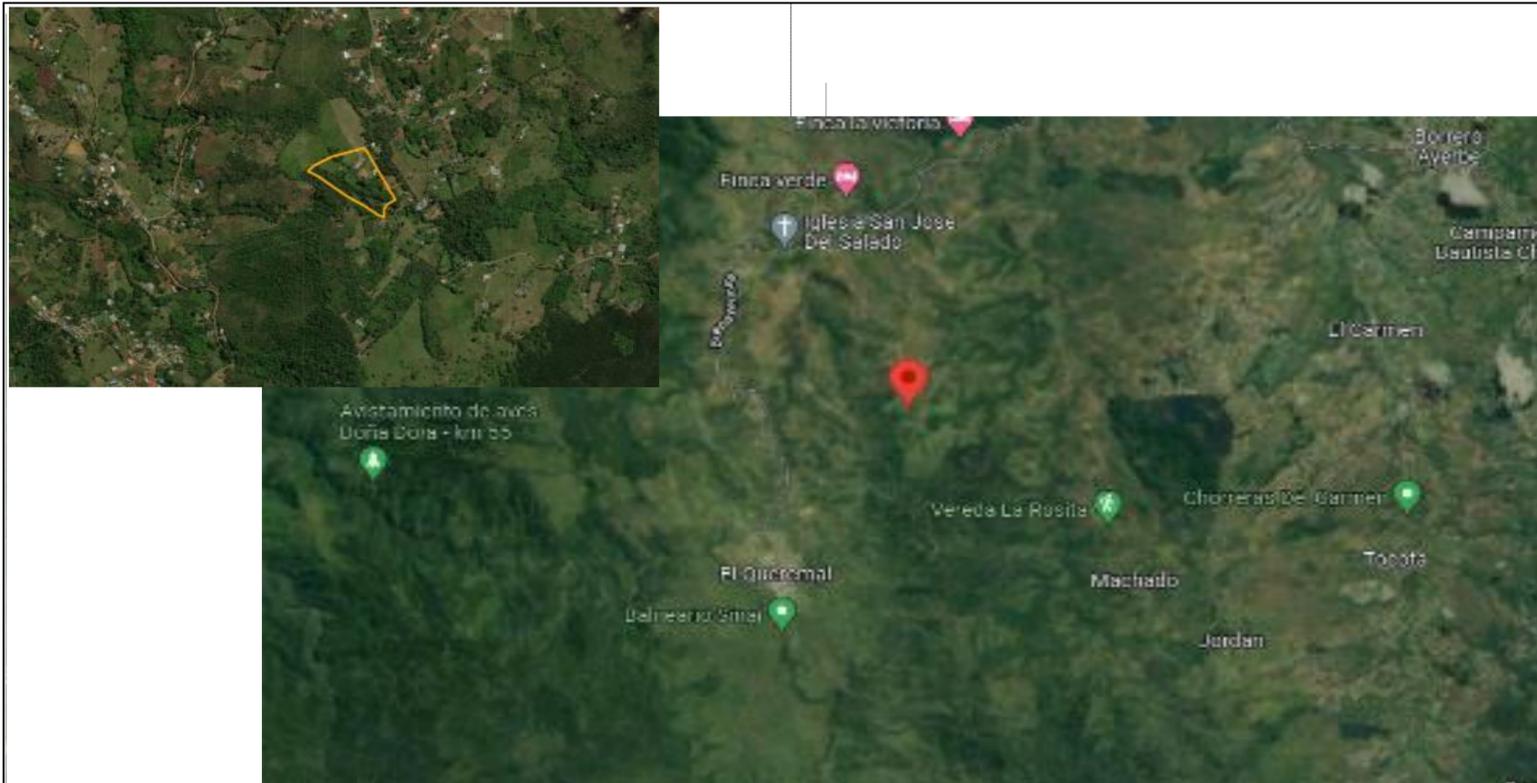
## OBSERVACIONES

Se realiza consulta en gestor catastral Valleavanza en donde se encuentran diferencias en áreas respecto a su área cartográfica y área de terreno registrada, se observa área cartográfica de 24.911,75 m<sup>2</sup> y área de terreno 31.484,00 m<sup>2</sup> y área construida de 139 m<sup>2</sup>. Destino: Agropecuario.

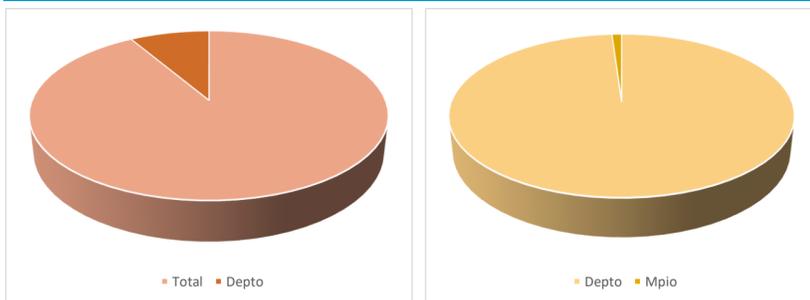
COORDENADAS **Latitud**  **Longitud**

V.06

## PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA (GENERAL / LOCAL)



## MUNICIPIO Y SECTOR



**Población Departamental** 4.475.886

**Población Municipal** 48.443

Fuente: CNPV-2018 "DANE"

<b>Uso predominante de la zona</b>	Vivienda Campestre y agricultura
<b>Demanda/interés</b>	Media
<b>Vía de acceso pavimentada</b>	No
<b>Calificación ubicación del predio</b>	Normal

### Sitios de Interés

Corregimiento de El Quieremal, Corregimiento de el Carmen, Corregimiento Borrero Ayerbe, Corregimiento El Salado.

	Sector	Contador
<b>Acueducto</b>	No Tiene	
<b>Alcantarillado</b>	No Tiene	

	Sector	Contador
<b>Energía Eléctrica</b>	Tiene	Tiene
<b>Gas Natural</b>	No Tiene	

Clima y Orografía		
<b>Temperatura promedio</b>	24	°C
<b>Altura (msnm)</b>	1500	m
<b>Piso térmico</b>	Templado	
<b>Precipitación pluvial promedio</b>	200	mm/mes
<b>Pendiente predominante</b>	Inclinado 7-12%	

Condiciones Agrológicas	
<b>Textura del suelo</b>	Arcilloso
<b>Pedregosidad</b>	0
<b>Profundidad</b>	Muy superficial <25 cm
<b>Erosión</b>	Moderada
<b>Clase Agrológica</b>	VI
<b>Fuentes Hídricas</b>	Quebrada

Fuente: Páginas Web e Inspección Técnica

**METODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)**

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

Vereda	Fuente	Comparación	Valor Constr \$/m2	Área Lote Ha	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor [\$/Ha] ajustado ( Lote sin const y sin mejoras)	Valor Comercial \$	
						Ubic.	Top.	Agua	Vías	F.Ne	Sup.				
1	Jordancito	3203037495	\$ 730.000	7	600	S	S	S	S	0,95	1,00	0,95	\$ 86.714.286	\$ 1.100.000.000	
2	Machado	3164362925	\$ 1.100.000	2	510	S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 85.000.000	\$ 850.000.000	
3	Queremal	3163143428	\$ 600.000	6	200	S	S	S	S	0,95	1,00	0,95	\$ 80.703.125	\$ 670.000.000	
4	KM 32 Vía Buenaventura	3152830494	\$ 710.000	4	660	S	S	S	S	0,90	1,00	0,90	\$ 84.685.714	\$ 850.000.000	
				<b>Edad Sujeto</b>	<b>Area del sujeto:</b>	5	1.248							<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 84.275.781</b>

**Leyenda:**

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

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

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

Promedio \$/Ha HOM.	\$ 196.515.067
Promedio \$/Ha	\$ 214.713.542
Media Aritmetica	\$ 84.275.781
Desviación Estándar	\$ 2.543.142
Límite Inferior (\$/Ha)	80.703.125
Límite Superior (\$/Ha)	86.714.286
Coef. De Variación	3,02%

**Links de Consulta / Contacto**

Referencia No. 1	<a href="https://casas.mitula.com.co/adform/000003290011648321714532?search_terms=fincas+queremal&amp;page=1&amp;pos=3&amp;sec=1&amp;or=1&amp;t_pvid=7d352d1f-aaa6-4735-9fc6-b096b120f430">https://casas.mitula.com.co/adform/000003290011648321714532?search_terms=fincas+queremal&amp;page=1&amp;pos=3&amp;sec=1&amp;or=1&amp;t_pvid=7d352d1f-aaa6-4735-9fc6-b096b120f430</a>
Referencia No. 2	<a href="https://byminmobiliaria.com/finca-venta-queremal-daqua/2744378">https://byminmobiliaria.com/finca-venta-queremal-daqua/2744378</a>
Referencia No. 3	<a href="https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/otro-tipo/finca-con-cultivo-de-platano/9352981">https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/otro-tipo/finca-con-cultivo-de-platano/9352981</a>
Referencia No. 4	<a href="https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-daqua-vp1687815-Sejnauivasociados">https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-daqua-vp1687815-Sejnauivasociados</a>
Referencia No. 5	
Referencia No. 6	
Referencia No. 7	

Precio Unit. [\$/Ha]	Precio Unit. [\$/Ha] Hom.
157.142.857	149.285.714
354.166.667	318.750.000
104.687.500	99.453.125
242.857.143	218.571.429
<b>PROMEDIO</b>	
<b>\$ 214.713.542</b>	<b>\$ 196.515.067</b>

**ANALISIS ESTUDIO DE MERCADO**

Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y de características similares al inmueble tasado. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma, se encuentran ofertas con áreas similares al objeto de estudio, con casas campestres y proyectos productivos en el sector agropecuario en veredas aledañas.

**METODO DE COSTO DE REPOSICION**

Construcción	Vida Útil (Años)	Edad Aprox. (Años)	Clase	Valor Reposición a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Depreciado
Casa	70	10	3,5	\$ 1.595.157	\$ 616.454	\$ 978.703
Terraza	70	10	3	\$ 527.563	\$ 130.765	\$ 396.798
Bodega	70	10	3	\$ 899.478	\$ 222.950	\$ 676.528
Contenedor	70	10	3	\$ 616.688	\$ 152.856	\$ 463.832

**METODOLOGIAS DE VALUACION**

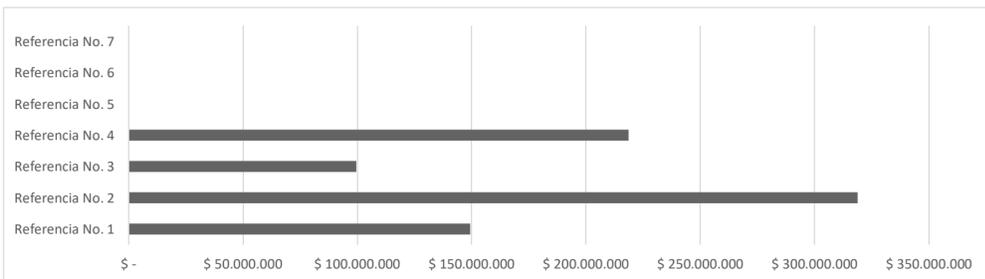
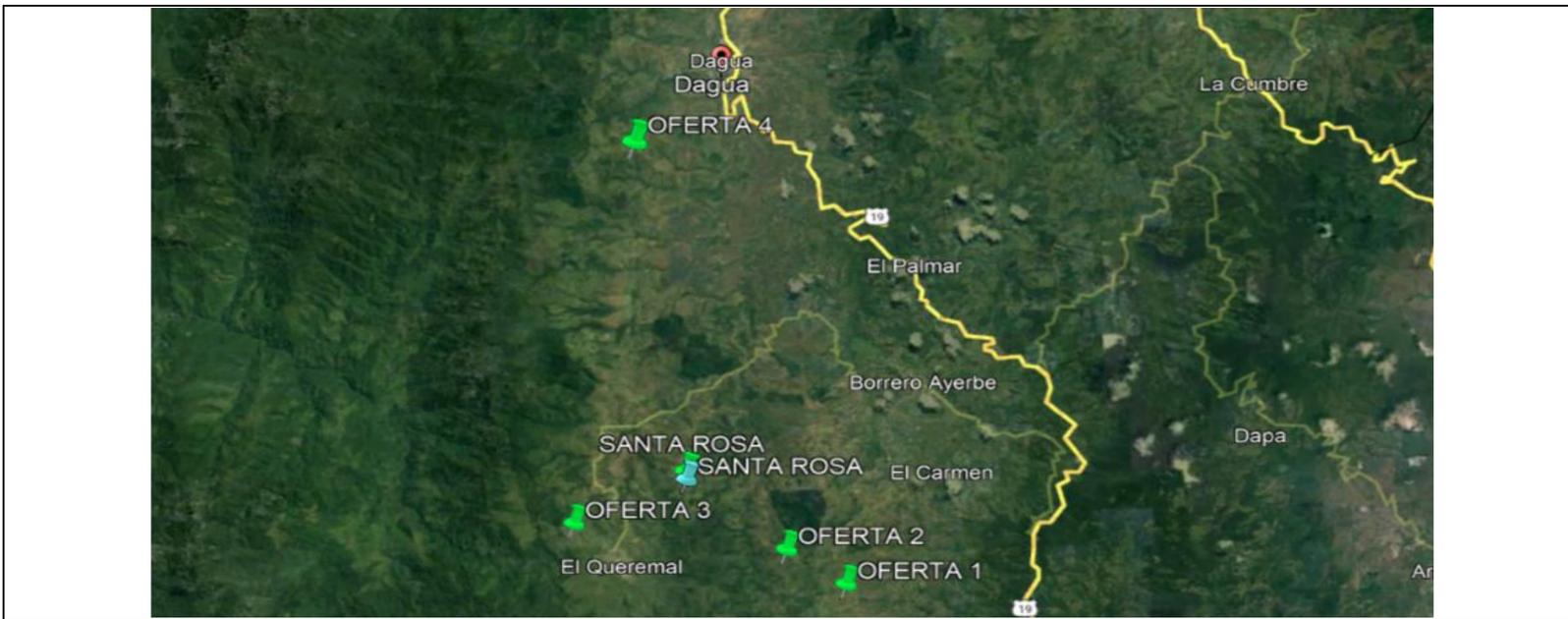
**Enfoque o Método de Comparación de Mercado.** Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el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

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

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

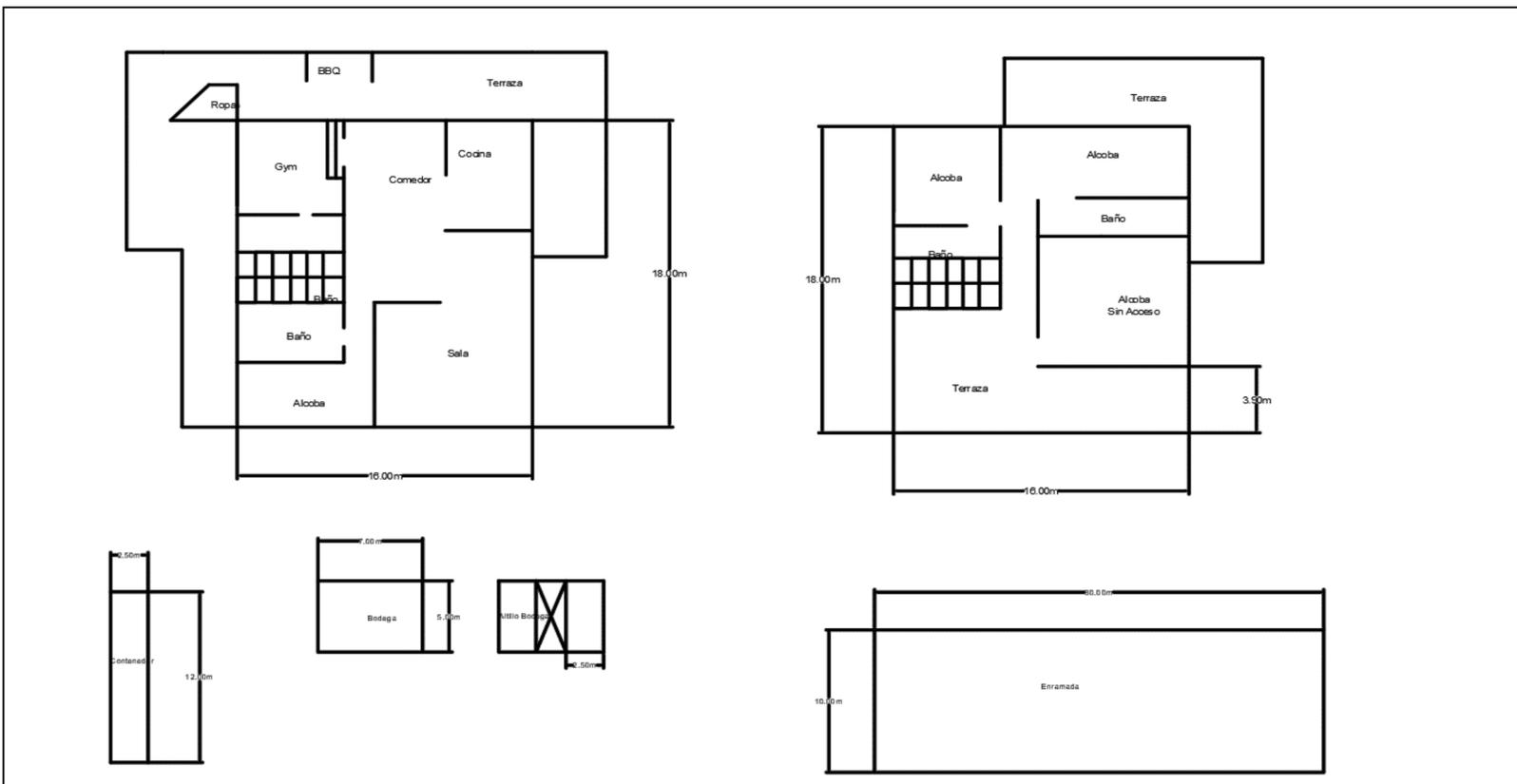


PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LAS OFERTAS

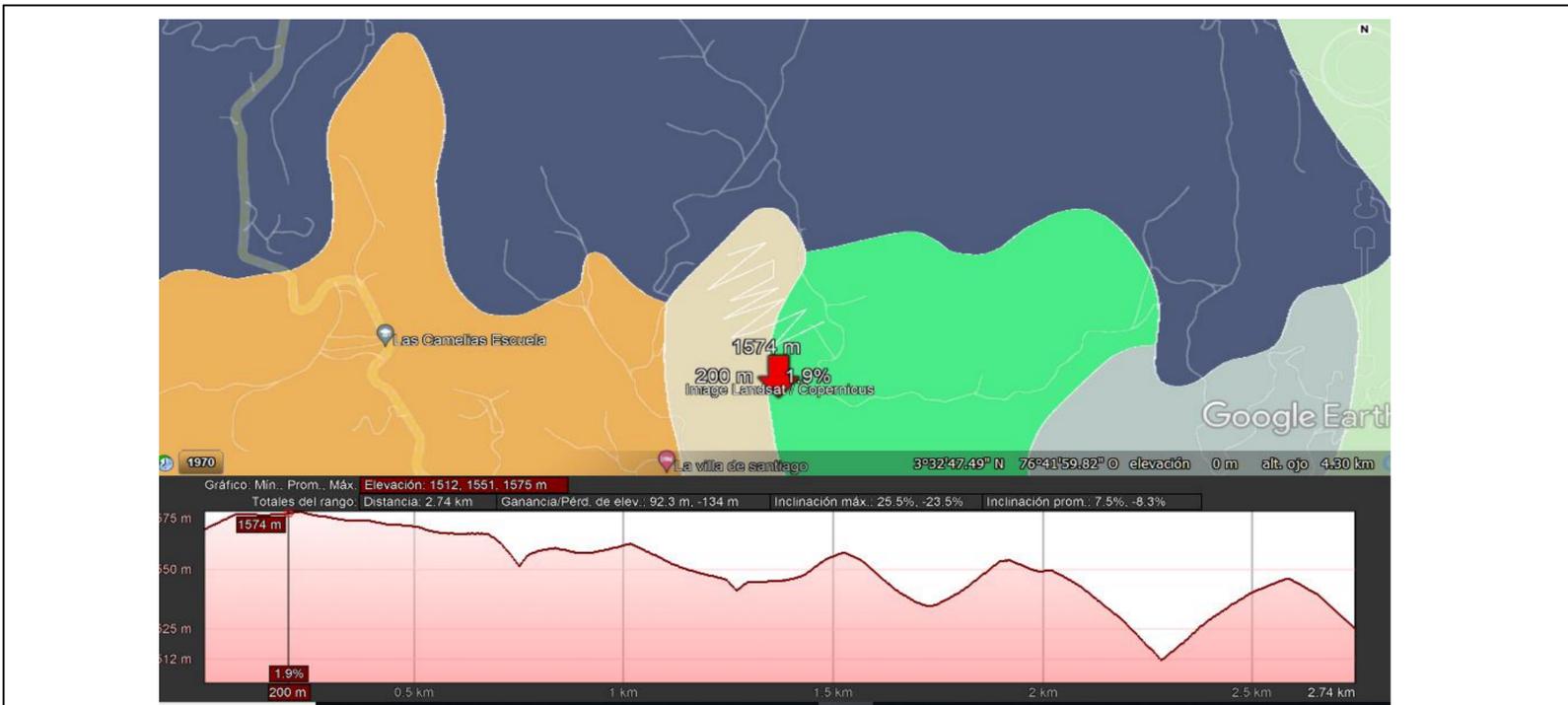


Estudio de Mercado		
Referencia No. 1	\$	149.285.714
Referencia No. 2	\$	318.750.000
Referencia No. 3	\$	99.453.125
Referencia No. 4	\$	218.571.429
Referencia No. 5		
Referencia No. 6		
Referencia No. 7		

CROQUIS



PERFIL DE ELEVACIÓN



Fuente. Elaboración Propia

PLANO DE AGROLOGÍA / PLANO DE VOCACIÓN



Fuente: <https://sipra.upra.gov.co/>

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

## DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

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

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

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

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

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

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

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

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

## RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

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

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

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

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

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

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

## METODOLOGIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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



FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



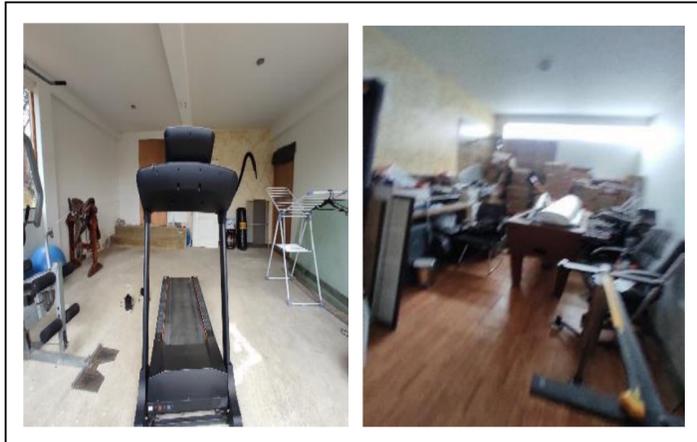
FACHADA



ENTORNO



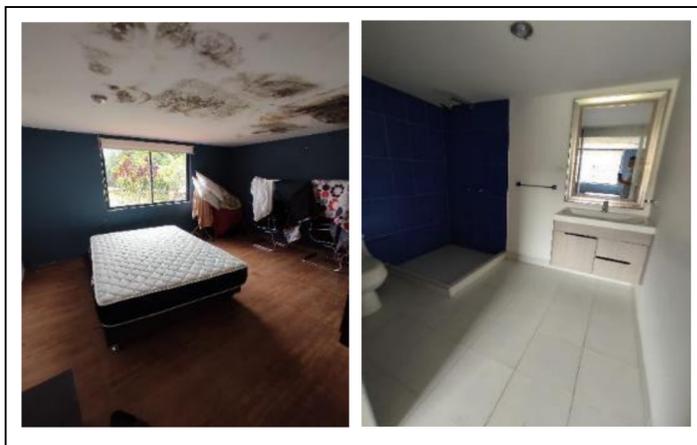
VISTA LOTE



GINNASIO Y DEPOSITO



SALA COMEDOR



ALCOBA Y BAÑO PRIVADO

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



BAÑO SOCIAL Y COCINA



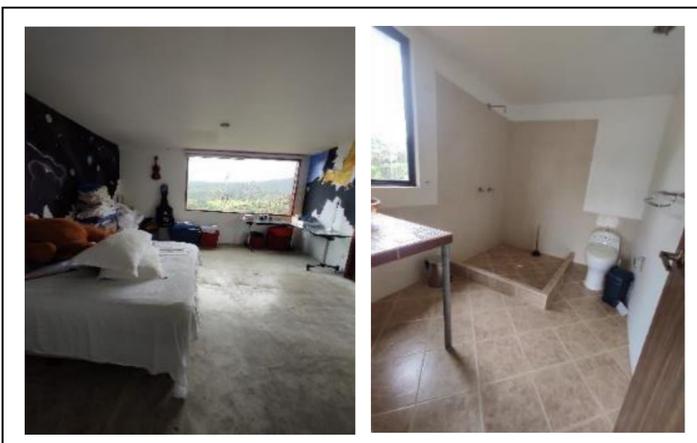
COCINA



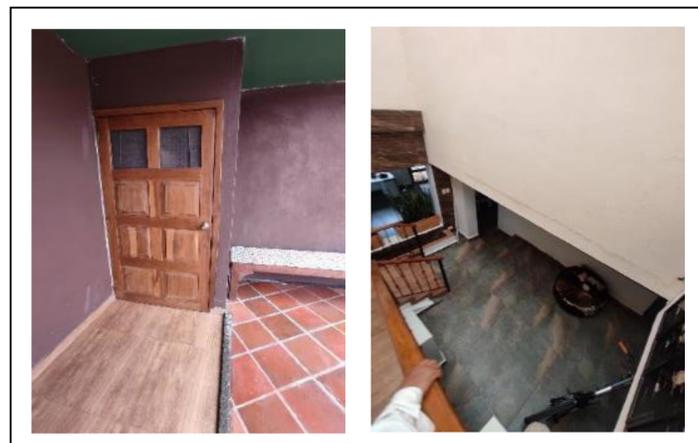
ACCESO 2 NIVEL Y TERRAZA 2 NIVEL



ALCOBA Y BAÑO PRIVADO



ALCOBA Y BAÑO PRIVADO



ACCESO ALCOBA PRINCIPAL

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



ZONA DE ROPAS



BBQ Y TERRAZA



BODEGA CONTENEDOR Y VISTA



CONTENEDOR Y BODEGA



BODEGA



ALTILLO BODEGA

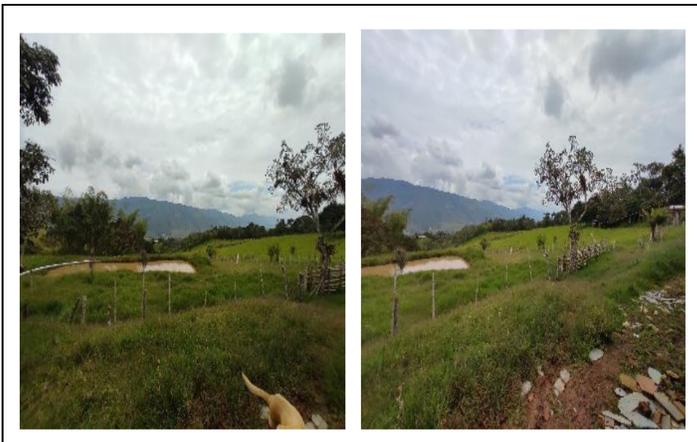
FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



ZONA DE ROPAS



ENRAMADA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA



VISTA FINCA Y MEDIDOR ENERGIA

ANEXOS



**USO ACTUAL**

RA=	RASTROJO ALTO
PN=	PASTO NATURAL
BP=	BOSQUE PROTECTOR
CF-PL=	CAFE-PLATANO
ZU=	ZONA URBANA
MZ=	MAIZ
YC-MZ=	YUCA-MAIZ
HO=	HORTALIZAS
LC=	LEGUMINOSAS
GY=	GUAYABA
PY=	PAPAYA
MZ-TM=	MAIZ-TOMATE
AV=	AVICOLA
ZR=	ZONA RECREATIVA



**ESTADO ACTUAL DEL TERRITORIO CUENCA RIO DAGUA**

PARTE ALTA

[Green Box]	BOSQUE NATURAL
[Green Box]	BOSQUE PLANTADO
[Red Box]	CULTIVOS PERMANENTES
[Green Box]	CULTIVOS TRANSITORIOS
[Green Box]	PASTO DE CORTE
[Green Box]	PASTO NATURAL
[Green Box]	RASTROJO ALTO
[Green Box]	RASTROJO BAJO
[Green Box]	ZONA DE RECREACION



**DISTRIBUCION DE LAS ZONAS DE VIDA SEGUN LOS ESTRATOS**

CL.	P.A.	ZONAS DE VIDA	COTA (M.S.N.M)	AREA(HA)	%
TC	II	(BMH-T)	60-1100	6058	6.7
TC	III	(BH-T)	200-700	4971	5.6
TC	IV	(Bs-T) (Bms-T)	700-1100	8987	10
TMC	V	(BP-PM)	1100-1600	6404	7.2
	VI	(Bs-MP)	1600-2100	10810	22
TMC	V	(BH-PM)(BMH-PM)	1100-1700	34659	38.5
	VI	(Bf-PI)	2100-3600	578	0.4
TT	VI	(BMH-MB)(BH-MB)	1700-2200	8603	9.6
TOTAL				89900	100.0

FUENTE : PROYECTO DAGUA

ANEXOS

1.9 LOS ESTRATOS O PISOS ALTITUDINALES

1.9.1 Cuenca del Río Dagua

Distribución del área de la cuenca

Estratos	Piso bioclimático	Cota (msnm)	Área de la zona (has)	Porción (%)	Área en Dagua	Porción (%)
I	(bp - T) (bms - T)	0 - 60	6.486	4.6	0	0
II	(bms - T)	60 - 200	6.634	4.7	0	0
III	(bh - T)	200 - 700	11.033	7.9	4.971	8.69
IV	(bms - T) (bs - T)	700 - 1.100	19.947	14.2	8.987	15.71
V	(bms - PM) (bh - PM)	1.100 - 1.700	76.927	55.0	34.659	60.57
VI	(bms - MB) (bh - MB)	1.700 - 2.200	19.094	13.6	8.603	15.03
Total			140.121	100.0	57.220	100.0

El municipio en lo correspondiente a la cuenca del Río Dagua participa con el 63.6% del territorio, equivalentes a 57.220 has, localizadas sobre los pisos altitudinales correspondientes a los estratos III, IV, V y VI. Con relación al municipio se tienen las siguientes características particulares:

1.10.6 Bosque muy húmedo premontano (bms - PM), Bosque húmedo premontano (bh - PM)

El bosque muy húmedo premontano (bms - PM) se localiza en áreas de la cordillera, especialmente en la denominada zona cafetera. La biotemperatura media fluctúa entre 18 y 24 °C y el promedio anual de lluvias es de 2.000 a 4.000 mm.

La selva que aún subsiste, tiene varios estratos con abundancia de epifitas las maderas que se encuentran son de gran calidad. Las áreas boscosas que aún quedan se sitúan en zonas de alta pluviosidad y de topografía abrupta.

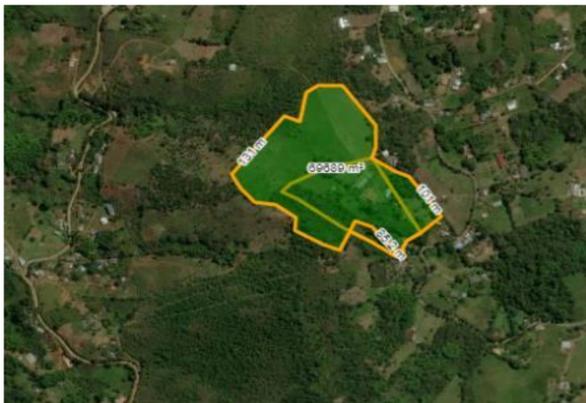
El bosque húmedo premontano (bh - PM) aparece generalmente en las cordilleras y en las zonas cafeteras. La biotemperatura oscila entre 18 a 24 °C y el promedio anual de lluvias varía de 1.000 a 2.000 mm. La vegetación natural ha sido altamente modificada y reemplazada por cultivos de café, plátano, maíz y frutales como la piña.

Es la unidad de mayor extensión, corresponde a la mayor parte del territorio municipal. En las partes elevadas se presenta el contraste entre los sectores de El Piñal al oriente y Atuncelas al occidente. En el primero el proceso de colonización ha llevado a los bosques y a los recursos hídricos a un grave estado de deterioro, por lo que las comunidades de herpetos se hallan restringidas a la vegetación de los principales ríos como el Bitaco.

Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) - Municipio de Dagua - Valle del Cauca

La comunidad faunística está compuesta por unas 40 especies de anfibios y unas 36 de reptiles. Las especies de avifauna, de mamíferos y las comunidades acuáticas son relativamente escasas, debido a los fuertes niveles de intervención en sus hábitat.

Se distribuye en una extensión de 34.659 has que corresponden al 60.57 % del área municipal inscrita en la cuenca del Río Dagua, con altitud entre los 1.100 y 1.700 mts.



3.20.2.1 Tierras cultivables (C)

Subunidad C4

Se localiza hacia el norte y oriente de El Queremal, norte de El Salado y Santa María, inmediaciones de El Limonar, noreste y sur del Km. 30 (Borrero Ayerbe).

El clima corresponde al piso térmico medio húmedo, de 1.100 a 1.300 msnm, con temperaturas de 17 a 24 °C y precipitaciones de 2.000 a 4.000 mm anuales.

En la actualidad estos suelos están siendo utilizados principalmente en cultivos como caña de azúcar, frijol y hortalizas como tomate.

El uso recomendado debe estar orientado hacia cultivos como habichuela, frijol, hortalizas (cebolla de rama, cilantro, perejil, tomate).

Se debe en consecuencia, dada la forma del relieve efectuar las siembras a través de la pendiente, siguiendo curvas de nivel, construcción de terrazas, cultivos en fajas alternas, control sobre las aguas escorrentías, siembra de barreras vivas de limoncillo o citronela, deshierbas con machete o guadaña y suministro de riego por aspersión o en su defecto por goteo.

Cultivos Agrícolas (C) (Clases 7 y 8)

Cultivos transitorios (Ct): la piña, el plátano, las hortalizas, los pastos, las flores, el frijol, las aromáticas, el maíz y la yuca ocupan el 2.5 % del área de la cuenca.

Cultivos agrícolas perennes (Cp): están ubicados sobre la zona de bosque húmedo premontano bajo (bh - PMB) y montano (bh - M), en un área que representa el 16.75 % del área de la cuenca. Dichos cultivos son principalmente café, frutales, té y sombríos.

En la actualidad en sectores de tradición agraria se viene dando un proceso de sustitución de la base agrícola, por el establecimiento de infraestructura física, urbanizaciones y ganadería extensiva.

7. UNIDADES DE FUNCIONAMIENTO ESPACIAL - UEF

En el municipio se determinaron seis (6) Unidades de Funcionamiento Espacial - UEF:

7.1 UEF EL QUEREMAL

La unidad está localizada en el Corregimiento de El Queremal, ubicado hacia el sur-occidente del municipio distante 42 Km. por vía pavimentada con servicios de transporte público; esta unidad está limitada por el área que funciona alrededor del centro de atracción de Santiago de Cali. La unidad posee dos centros uno local y el otro regional. El primero de ellos lo compone la cabecera municipal y el segundo la capital del Departamento.

La UEF El Queremal tiene una fuerte atracción hacia los Corregimientos de San José del Salado, El Danubio, La Cascada, La Elsa y las veredas Las Camelas, La Rosita, Machado, El Almorzadero, El Tigre, Sendo, Potrerillo, Paraguitas, Km. 81, Los Monos, Piedra Pintada, San Antonio, El Aguacate, El Porvenir, El Placer, La Mona, El Cauchal, El Engaño, Río Blanco, El Digua y Las Curvas, además de haber sido en años pasados sede de la cabecera municipal.

Posee infraestructura de servicios públicos básicos, que aunque no prestan el servicios de manera óptima atienden las demandas de la población, posee un centro de atención primaria en salud en donde se prestan los primeros auxilios y servicio de odontología, escuelas públicas y un Colegio de nivel básica secundaria al cual se le pretende crear un programa de media vocacional, servicios religiosos, servicios de transporte público, bomberos voluntarios.

Además comercio de diversas mercancías, atractivos turísticos excepcionales, un Parque Recreacional y escenarios deportivos que motivan la práctica del deporte, un salón comunal, Casa de la Cultura y una biblioteca y una vía de acceso pavimentada entre otras lo que le da un mayor grado de importancia y de atracción en el área de la unidad. También existe una Inspección de Policía y matadero de ganado.

Por El Queremal circunda la antigua vía al mar o Simón Bolívar, que comunicaba el Puerto de Buenaventura con el interior del país. Hoy en día la circulación se efectúa a través de la vía denominada Cabal Pombo, por el sector del Corregimiento de Loboguerrero.

La actividad económica principal es la agricultura de subsistencia y la ganadería tanto mayor como de especies menores. Dada la distancia existente con la cabecera municipal (46 Km.), a menudo las relaciones de éste centro son más fluidas con Santiago de Cali. Pero aún así, las diligencias ante las oficinas públicas municipales deben adelantarse en la cabecera municipal.



PIN de Validación: ad790a79



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1010163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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 de inscripción  
**11 Mayo 2018**

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 de inscripción  
**11 Mayo 2018**

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 de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ad790a79



### 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 de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

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: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 130 BIS S NO. 14 - 70 TO 16 AP 301

Teléfono: 3204188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

**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) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646.**

**El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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



PIN de Validación: ad790a79



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

**ad790a79**

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 Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

**CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL**

ESTE CERTIFICADO CATASTRAL SE EXPIDE DE ACUERDO CON LA RESOLUCIÓN 1149 DEL 2021 Y TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DEL 18 DE AGOSTO DE 1999, DIRECTIVA PRESIDENCIAL N° 2 DEL 2000, LEY 962 DE 2005 (ANTITRAMITES)

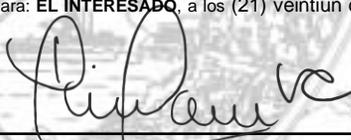
**CERTIFICADO N° CE-CR00565**
**INFORMA**

Que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos Catastral, para la vigencia fiscal 01-01-2022 en jurisdicción del Municipio de DAGUA, Departamento del Valle:

INFORMACIÓN FÍSICA		INFORMACIÓN ECONÓMICA	
Departamento:	76 - VALLE DEL CAUCA	Avalúo:	\$25.475.000
Municipio:	233 - DAGUA	Año Vigencia:	2022
Número Predial Nacional:	762330002000000020230000000000	Resolución N°	-
Número Predial Anterior:	76233000200020230000	Fecha de Resolución	-
Dirección:	SANTA ROSA	Tipo de Predio:	Rural
Folio de Matricula:	370-37218	Destinación Económica:	D-Agropecuario
Área de Terreno:	31.484,00 m <sup>2</sup>		
Área Construida:	139,00 m <sup>2</sup>		

INFORMACIÓN JURÍDICA		
Propietario (s) o Poseedor (es) Nombre (s) y Apellido (s) / Razón Social	Tipo de Documento de Identificación	Número de Identificación
SOCIEDAD-C-I-PETROCOL-HOLDING-LIM	NIT	900110073-4

El presente Certificado Catastral se expide para: **EL INTERESADO**, a los (21) veintiún días del mes de junio de 2022.



DIANA LORENA VANÉGAS CAJIAO  
GERENTE UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DEL VALLE DEL CAUCA  
GOBERNACIÓN DEL VALLE DEL CAUCA

Revisó: Karen Liliana Hurtado González - Líder de programa UAEC 

Nota: Artículo 29 de la resolución 1149 de 2021. Efecto jurídico de la inscripción catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

Cualquier inquietud referente al presente Certificado Catastral, puede consultarla en el correo electrónico catastrovalle@valledelcauca.gov.co

NIT: 890399029-9

Palacio de San Francisco - Carrera 6 calle 9 y 10

PBX: (602) 620 00 00 - Fax: 886 0150

Santiago de Cali, Valle del Cauca, Colombia

www.valledelcauca.gov.co

 #ValleInvencible



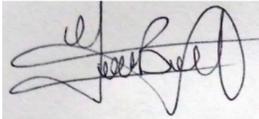
**Encargo Solicitado Por:** C I PETROCOL HOLDING LIMITADA

**Inmueble Objeto de Estudio:** Lote Rural Identificado (a) como (SANTA ROSA)

**Fecha del Estudio:** 25 de abril de 2022

<b>VALOR COMERCIAL</b>	<b>\$</b>	<b>173.900.000,00</b>
<i>Valor en Letras</i>		<i>CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE</i>
<b>VALOR ASEGURABLE</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>

**Informe Avalado por:**  
**Tinsa Colombia Ltda.**  
NIT. 900042668-4  
RNA. J-013 (Fedelonjas-SCdA)  
SIC 05108900

  
**FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA**  
**Perito Actuante**  
R.A.A AVAL 1010163646

## INFORME DE AVALÚO

V.06

### RESUMEN EJECUTIVO

<b>CLIENTE</b>	C I PETROCOL HOLDING LIMITADA		
<b>NIT / C.C CLIENTE</b>	NIT.	9.001.100.734	
<b>DIRECCIÓN</b>	SANTA ROSA		
<b>SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE</b>	Rural	<b>ESTRATO</b>	2
<b>VEREDA</b>	EL SENDO CGTO EL QUEREMAL		
<b>MUNICIPIO</b>	DAGUA	<b>COD DANE</b>	76233
<b>DEPARTAMENTO</b>	Valle del Cauca		
<b>PROPÓSITO DEL AVALÚO</b>	Transacción Comercial de Venta		
<b>TIPO DE AVALÚO</b>	Valor Comercial		
<b>VALUADOR</b>	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA		
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	1.010.163.646		

### ANTECEDENTES

<b>FINALIDAD</b>	Remate
<b>CONSECUTIVO</b>	<b>220410924</b>
<b>FECHA VISITA</b>	20 de abril de 2022
<b>FECHA INFORME</b>	25 de abril de 2022
<b>ENTIDAD</b>	Bancolombia
<b>COD. ENTIDAD</b>	4
<b>USO PREDOMINANTE</b>	Otro
<b>OCUPANTE</b>	Propietario
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Lote Rural

### FOTO PRINCIPAL



#### Notas Generales:

1. Documentos aportados: CT No. 370-62226 (impreso el 25/02/2021), EP No. 75 del 17/01/2017 N. 5 de Cali y Diligencia de Secuestro del 26/01/2022.
2. Se presentan diferencias entre el área jurídica y el área del gestor catastral, se liquida el área de menor extensión siendo la relacionada en documentos de 9.400 m2. Recomendamos actualización de cabida y linderos.
3. En la visita se observa una construcción correspondiente a una enramada con área aprox. de 144 m2. Construcción en material no convencional, no se liquida en el presente informe se considera de fácil remoción.
4. Presenta el predio clase agrologica IV y paisaje de montaña fluvio gravitacional con tipo de relieve filas y vigas.
5. El predio cuenta con pozo y acueducto veredal.

### OBSERVACIONES GENERALES DEL PREDIO

#### Ubicación:

Predio identificado según CT como "Santa Rosa", ubicado en el Cgto El Queremal ubicado a 50 Km aprox. de Cali aprox. 1 Hora y 30 minutos, vda El Sendo, jurisdicción del municipio de Dagua - Valle del Cauca. Para llegar al predio se parte del casco urbano y a 5.6 Km aprox. llegando al Cgto. El Queremal, recorrido aprox. 20 min., conduciendo por la carretera terciaria embalsada conocida como Vía Macado desde la escuela El Queremal, hasta el punto conocido como Vda. El Tigre se continua por vía de acceso hasta el punto conocido como cruceo vda. Machado, en este punto se gira a la derecha en 300 m aprox., hasta llegar a la tienda Machado donde se encuentra el acceso a mano derecha al predio en 50 mts, con servidumbre de tránsito sobre el predio colindante del mismo propietario.

#### Uso Actual:

Actualmente el predio está destinado para engorde, hace parte de una finca con vivienda campestre y ganadería caprina, presenta rastrojos en toda su extensión.

#### Áreas Según Documentos:

Según CT No. 370-62226 se menciona área de terreno 1 Ha y más adelante se hace aclaración a venta parcial de 600 m2 quedando así un área de 9.400 m2. En la EP No. 75 del 17/01/2017 N. 5 de Cali se menciona terreno de 9.400 m2.

#### Áreas Según Información Catastral:

Se realiza consulta en gestor catastral Valleavanza en donde se encuentran diferencias en áreas respecto a su área cartográfica y área de terreno registrada, se observa área cartográfica de 16.795,94 m2 y área de terreno 20.035,00 m2, no relaciona área construida. Destino: Agropecuario.

#### Características Físicas:

El predio se encuentra en la zona alta rural del corregimiento del Queremal, a una altura aproximada de 1500 msm. Presenta 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. Con pendientes 12-25%, algunos suelos con alta saturación de aluminio, presencia de fragmentos de roca en el suelo, en algunos suelos baja retención de humedad y baja fertilidad.

#### Normatividad:

El inmueble cuenta con un uso Rural en Rastrojo Alto y Hortalizas, en un área de cultivos permanentes, en la zona de vida denominada BH-PM BMH-PM, Bosque húmedo premontado, Bosque muy húmedo premontado, se anexa cartografía del uso del suelo, la cartografía del municipio no permite determinar en qué porcentajes se encuentra cada uno de estos. Se recomienda para futuras tasaciones suministrar concepto de uso del suelo.

#### Orden Público:

Situación de orden público aparentemente normal.

ASPECTOS JURÍDICOS

PROPIETARIO	SOCIEDAD C.I. PETROCOL HOLDING LIMITADA		
NUM. ESCRITURA	5762	NUM. NOTARIA	21
CIUDAD ESCRITURA	CALI		
DEPARTAMENTO ESCRITURA	Valle del Cauca		
CÉDULA CATASTRAL	762330002000000020213000000000		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Tiene		
SERVIDUMBRES	No Aplica		
CLASIFICACIÓN			

M. INMOB.	LOTE RURAL	Nº	370-62226
M. INMOB.		Nº	

CARTOGRAFÍA NORMATIVIDAD

CL.	P.A.	ZONAS DE VIDA	COTA (M.S.N.M)	AREA(HA)	%
TC	II	(BMH-T)	60-1100	6056	6.7
TC	III	(BH-T)	200-700	4971	5.6
TC	IV	(Bs-T) (Bms-T)	700-1100	8987	10
TMC	V	(Bp-PM)	1100-1600	6404	7.2
	VI	(Bh-MB)	1600-2100	10870	12.2
TMC	V	(BH-PM)(BMH-PM)	1100-1700	34659	38.5
	VI	(Bp-T)	2100-3000	378	0.4
TT	VI	(BMH-MB)(BH-MB)	1700-2200	8603	9.6
TOTAL				89900	100.0

FUENTE : PROYECTO DAGUA

Predio sometido a P.H.	No	
Decreto / Acuerdo	Si	Acuerdo 004 mayo de 2002
Uso principal	S.A.	Agropecuario
Ext. UAF	S.A.	14 A 16 has
Altura permitida	N.A.	
Aislamiento posterior	N.A.	
Aislamiento lateral	N.A.	
PMA / POMCA	N.A.	
Índice de ocupación	N.A.	
Índice de construcción	N.A.	
Amenaza según norma	No	

Permitido	Agropecuario
Complementario	No Suministrado
Condicionado	No Suministrado
Restringido	No Suministrado
Prohibidos	No Suministrado

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

OBSERVACIONES NORMATIVIDAD

El inmueble cuenta con un uso Rural en Rastrojo Alto y Hortalizas, en un área de cultivos permanentes, en la zona de vida denominada BH-PM BMH-PM, Bosque húmedo premontado, Bosque muy húmedo premontado, se anexa cartografía del uso del suelo, la cartografía del municipio no permite determinar en qué porcentajes se encuentra cada uno de estos. Se recomienda para futuras tasaciones suministrar concepto de uso del suelo.

Link Consulta Norma

<http://www.dagua-valle.gov.co/planes/pbot-dagua>

## CONSTRUCCIONES

Tipos de construcción	Descripción	Áreas		Edad Aprox. (Años)	Edificación		
		Extensión	Unidad		Estructura	Material	Estado
Tipo 1:	Enramada	144,00	m <sup>2</sup>	10 años	Otro	No Convencional	Regular
Tipo 2:							
Tipo 3:							
Tipo 4:							
Tipo 5:							
Tipo 6:							
Tipo 7:							
Tipo 8:							
Tipo 9:							
Tipo 10:							

\*No Convencional: Adobe, Guadua o bahareque

### RESUMEN DE ÁREAS CONSTRUIDAS

Área medida en la inspección	144,00 m <sup>2</sup>
Área registrada en títulos	No Registra
Área susceptible de legalización	-
Área Catastral	0,00 m <sup>2</sup>
Área licencia de construcción	No Suministrada
<b>Área valorada</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

### OBSERVACIONES

En la visita se observa una construcción correspondiente a una enramada con área aprox. de 144 m<sup>2</sup>. Construcción en material no convencional, no se liquida en el presente informe se considera de fácil remoción.

## INFRAESTRUCTURA

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

Descripción
El inmueble cuenta con pozo y acueducto veredal.

## IMAGEN CONSULTA BASE CATASTRAL

Si

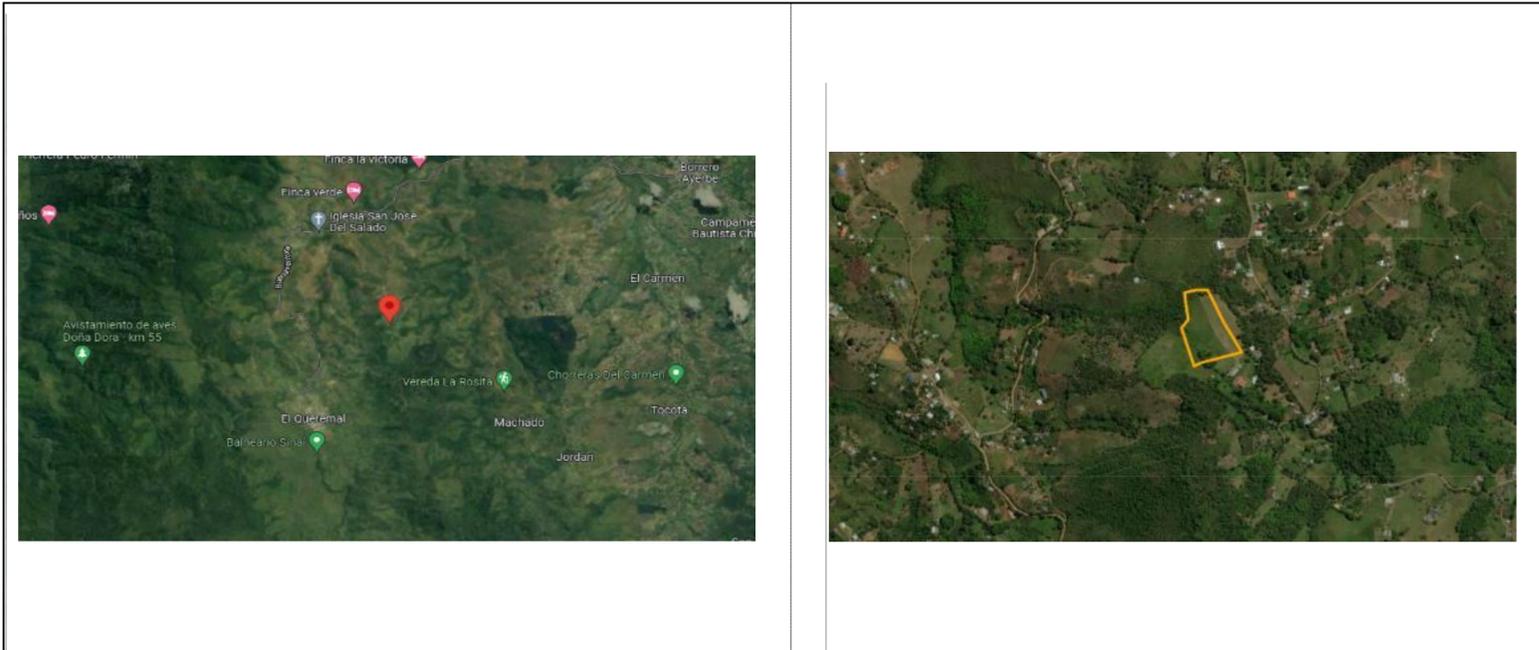
## OBSERVACIONES

Se realiza consulta en gestor catastral Valleavanza en donde se encuentran diferencias en áreas respecto a su área cartográfica y área de terreno registrada, se observa área cartográfica de 16.795,94 m<sup>2</sup> y área de terreno 20.035,00 m<sup>2</sup>, no relaciona área construida. Destino: Agropecuario.

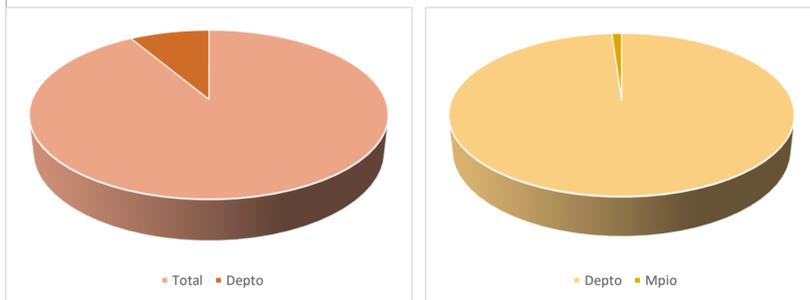
COORDENADAS    Latitud     Longitud

V.06

## PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA (GENERAL / LOCAL)



## MUNICIPIO Y SECTOR



**Población Departamental**      4.475.886

**Población Municipal**      48.443

Fuente: CNPV-2018 "DANE"

<b>Uso predominante de la zona</b>	Vivienda Campestre y agricultura
<b>Demanda/interés</b>	Media
<b>Vía de acceso pavimentada</b>	No
<b>Calificación ubicación del predio</b>	Normal

### Sitios de Interés

Corregimiento de El Queremal, Corregimiento de el Carmen, Corregimiento Borrero Ayerbe, Corregimiento El Salado.

	Sector	Contador
Acueducto	No Tiene	
Alcantarillado	No Tiene	

	Sector	Contador
Energía Eléctrica	No Tiene	
Gas Natural	No Tiene	

### Clima y Orografía

Temperatura promedio	24	°C
Altura (msnm)	1500	m
Piso térmico	Templado	
Precipitación pluvial promedio	200	mm/mes
Pendiente predominante	Inclinado 7-12%	

### Condiciones Agrológicas

Textura del suelo	Arcilloso
Pedregosidad	0
Profundidad	Muy superficial <25 cm
Erosión	Moderada
Clase Agrológica	IV
Fuentes Hídricas	Quebrada

Fuente: Páginas Web e Inspección Técnica

**METODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)**

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

Vereda	Fuente	Comparación	Valor Constr \$/m2	Área Lote M2	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor [\$/Ha] ajustado ( Lote sin const y sin mejoras)	Valor Comercial \$
						Ubic.	Top.	Agua	Vías	F.Ne	Sup.			
1 El Queremal	3203037495	Similar		6.500		SP	S	S	S	0,98	1,00	1,03	\$ 17.414	\$ 110.000.000
2 El Queremal	3177585980	Similar		19.800		S	S	S	S	0,96	1,00	0,96	\$ 19.394	\$ 400.000.000
3 El Queremal	3177585980	Similar		7.500		S	S	S	S	0,96	1,00	0,96	\$ 19.200	\$ 150.000.000
4 Pataguitas Queremal	3168395301	Similar		9.800		S	S	S	S	0,98	1,00	0,98	\$ 18.000	\$ 180.000.000
				<b>Edad Sujeto</b>	<b>Area del sujeto:</b>							<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 18.502</b>	
					9.400									

**Leyenda:**

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

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

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

Promedio \$/Ha HOM.	\$	18.502
Promedio \$/Ha	\$	18.873
Media Aritmética	\$	18.502
Desviación Estándar	\$	952
Límite Inferior (\$/Ha)		17.414
Límite Superior (\$/Ha)		19.394
Coef. De Variación		5,15%

Links de Consulta / Contacto	
Referencia No. 1	<a href="https://casas.mitula.com.co/adform/000006270015644865674380?search_terms=lotes+queremal&amp;page=1&amp;pos=2&amp;t_sec=1&amp;or=1&amp;t_pvid=650aa7d9-2899-44aa-a39f-d44b99687752">https://casas.mitula.com.co/adform/000006270015644865674380?search_terms=lotes+queremal&amp;page=1&amp;pos=2&amp;t_sec=1&amp;or=1&amp;t_pvid=650aa7d9-2899-44aa-a39f-d44b99687752</a>
Referencia No. 2	<a href="http://www.doomos.com.co/de/7113714_se-vende-lote-en-el-queremal---valle-del-cauca.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">http://www.doomos.com.co/de/7113714_se-vende-lote-en-el-queremal---valle-del-cauca.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>
Referencia No. 3	<a href="http://www.doomos.com.co/de/7113718_se-vende-lote-en-el-queremal---valle-del-cauca.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">http://www.doomos.com.co/de/7113718_se-vende-lote-en-el-queremal---valle-del-cauca.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>
Referencia No. 4	<a href="https://www.bienesonline.co/ficha-lote-venta-queremal-valle-del-cauca_LOV188125.php?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">https://www.bienesonline.co/ficha-lote-venta-queremal-valle-del-cauca_LOV188125.php?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>
Referencia No. 5	
Referencia No. 6	
Referencia No. 7	

Precio Unit. [\$/Ha]	Precio Unit. [\$/Ha] Hom.
16.923	17.414
20.202	19.394
20.000	19.200
18.367	18.000
<b>PROMEDIO</b>	
<b>\$ 18.873</b>	<b>\$ 18.502</b>

**ANALISIS ESTUDIO DE MERCADO**

Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y de características similares al inmueble tasado. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma, se encuentran 3 ofertas con áreas similares al objeto de estudio, en veredas aledañas.

**METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

Construcción	Vida Útil (Años)	Edad Aprox. (Años)	Clase	Valor Reposición a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Depreciado

**METODOLOGIAS DE VALUACION**

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

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

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

REFERENCIAS DE MERCADO

Referencia	1	Referencia	2
	<p>Excelente lote campestre, ubicado en sector queremal, área 6.500 mt2, allí podrás disfrutar de un clima variable con temperaturas acogedoras, zonas verdes y hermosa vegetación y aves, que hacen tu estadía amena y placida, el lote cuenta con un planchón construido de 140 mts2, pozo séptico, y está ubicado a solo unos minutos del pueblo.</p> <p>\$ 110.000.000</p> <p>El Queremal</p> <p>Fuente: 06270015644865674380?search_terms=lotes+queremal&amp;page=1&amp;pos=2&amp;t_sec=1&amp;t_or=1&amp;t_pvid=</p>		<p>Se VENDE LOTE RURAL EN EL QUEREMAL, con un área de 19.800 mts2, ideal para la construcción de su casa y la siembra de cultivos diversos ubicado estratégicamente en el corregimiento el Queremal zona rural, municipio de Dagua Valle. El lote cuenta con una espectacular vista y se localiza a tan solo 3 minutos del pueblo "Queremal" colindante con el colegio.</p> <p>\$ 400.000.000</p> <p>El Queremal</p> <p>Fuente: &gt;m.co/de/7113714_se-vende-lote-en-el-queremal--valle-del-cauca.html?utm_source=Lifull-connect&amp;</p>
	<p>Lote de 7.500 m2, ideal para disfrutar en familia, ubicado estratégicamente en el corregimiento. El lote cuenta con una espectacular vista y se localiza a tan solo 3 minutos del pueblo " El Queremal" colindante con el colegio, cuenta con licencia urbanística, servicios de agua y energía pública, nacimiento de agua natural, vía de fácil acceso vehicular hasta el predio, clima templado, zona tranquila, buenos vecinos, seguridad y valorización.</p> <p>\$ 150.000.000</p> <p>El Queremal</p> <p>Fuente: &gt;m.co/de/7113718_se-vende-lote-en-el-queremal--valle-del-cauca.html?utm_source=Lifull-connect&amp;</p>		<p>Terreno cuenta con 9800 mts cuadrados . Cuenta con riachuelo . Terreno en zona verde ubicado en Dagua .</p> <p>\$ 180.000.000</p> <p>Pataguitas Queremal</p> <p>Fuente: online.co/ficha-lote-venta-queremal-valle-del-cauca_LOV188125.php?utm_source=Lifull-connect&amp;utm</p>
<p>Fuente:</p>		<p>Fuente:</p>	

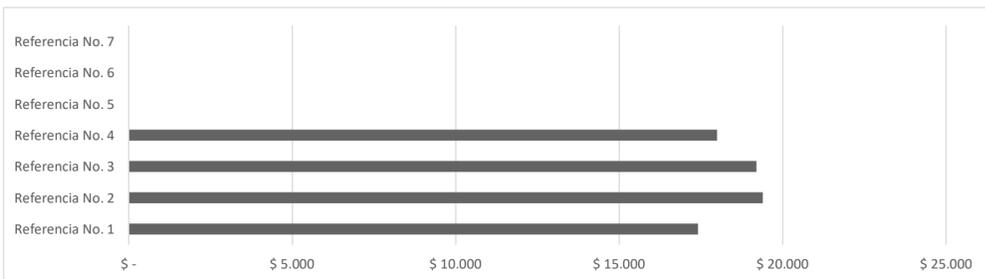
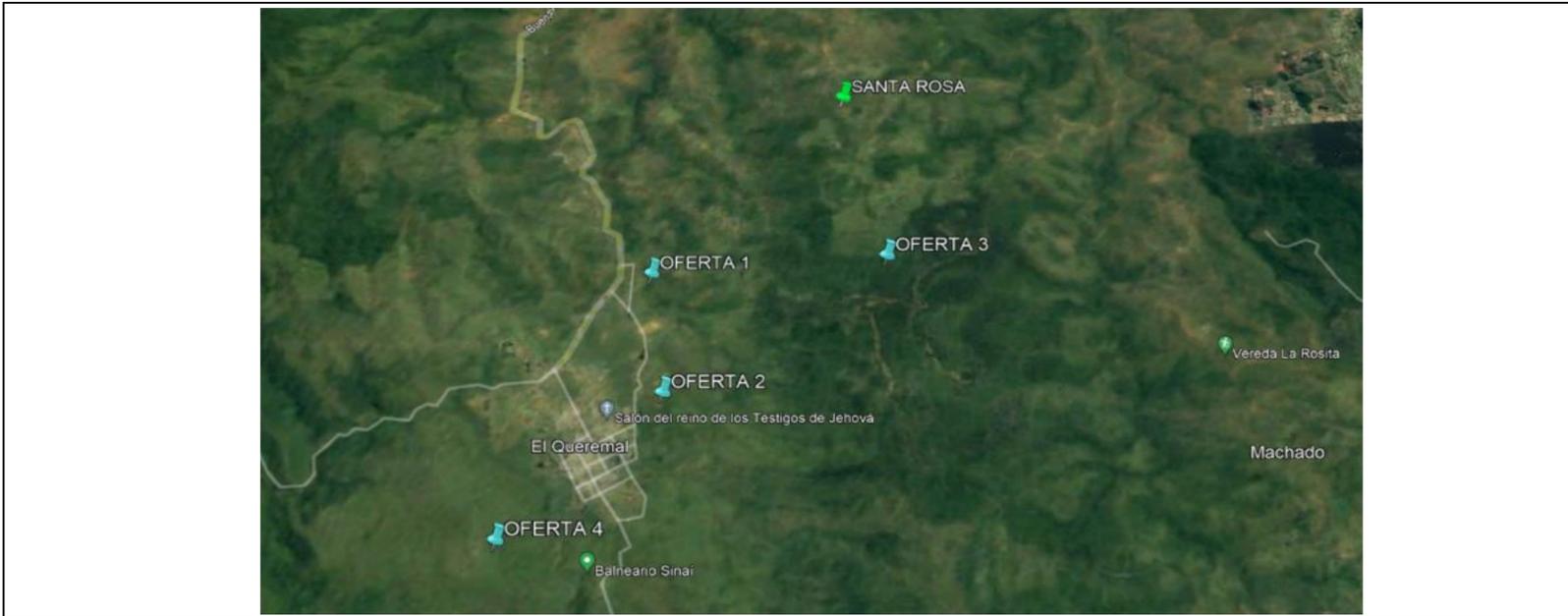
SALVEDADES

El enfoque de mercado provee una indicación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comparables (esto es similares) para los cuales se dispone de información de precio.

Cuando la información comparable de mercado no se relaciona con el exacto o sustancialmente el mismo activo, el valuador debe desarrollar una análisis comparativo de las similitudes y diferencias cualitativas y cuantitativas entre los activos comparables y el activo sujeto. Con frecuencia será necesario hacer ajustes con base en este análisis comparativo. Estos ajustes deben ser razonables y los valuadores deben documentar las razones que dan lugar a los ajustes y como fueron cuantificados.

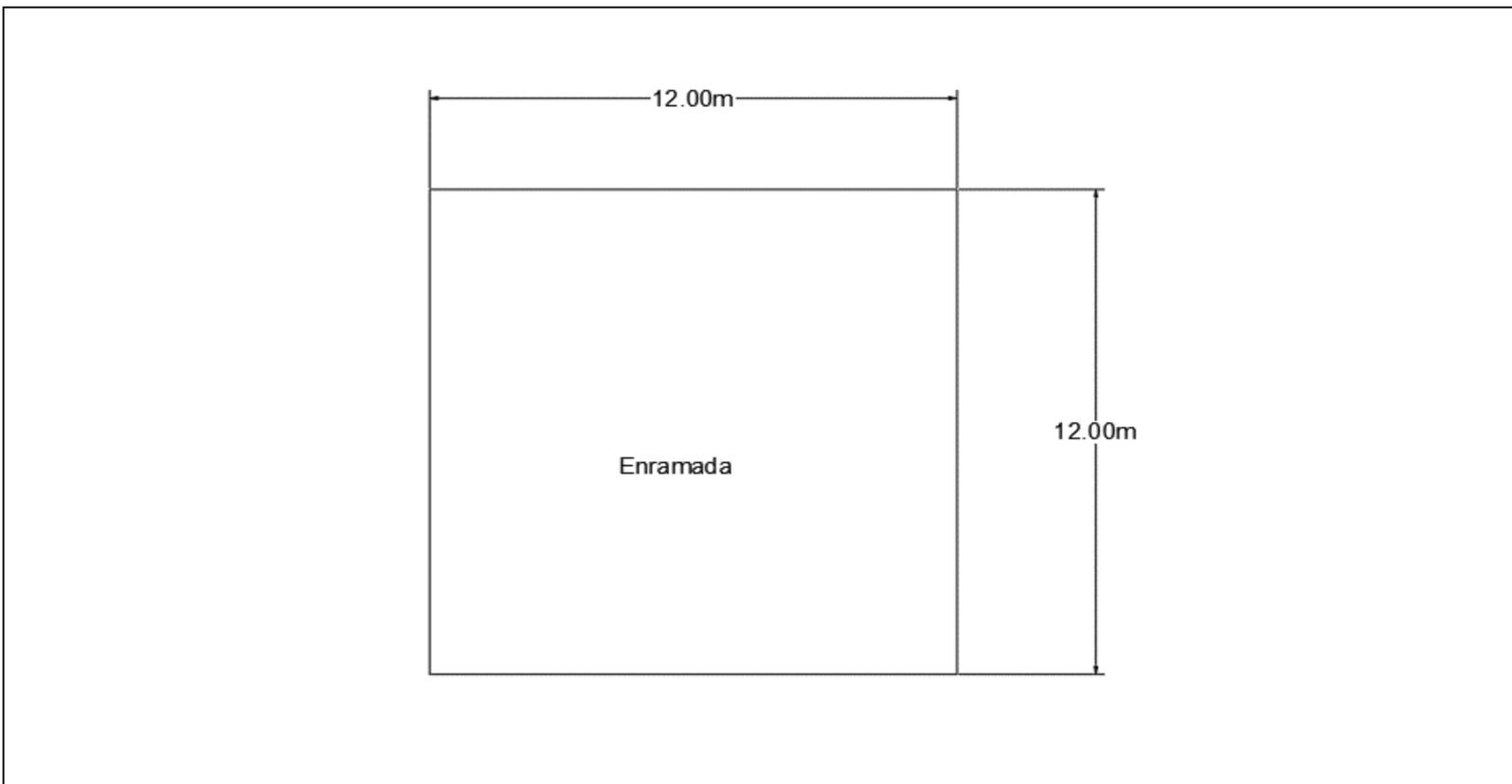
Fuente. IVSC 2020

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LAS OFERTAS

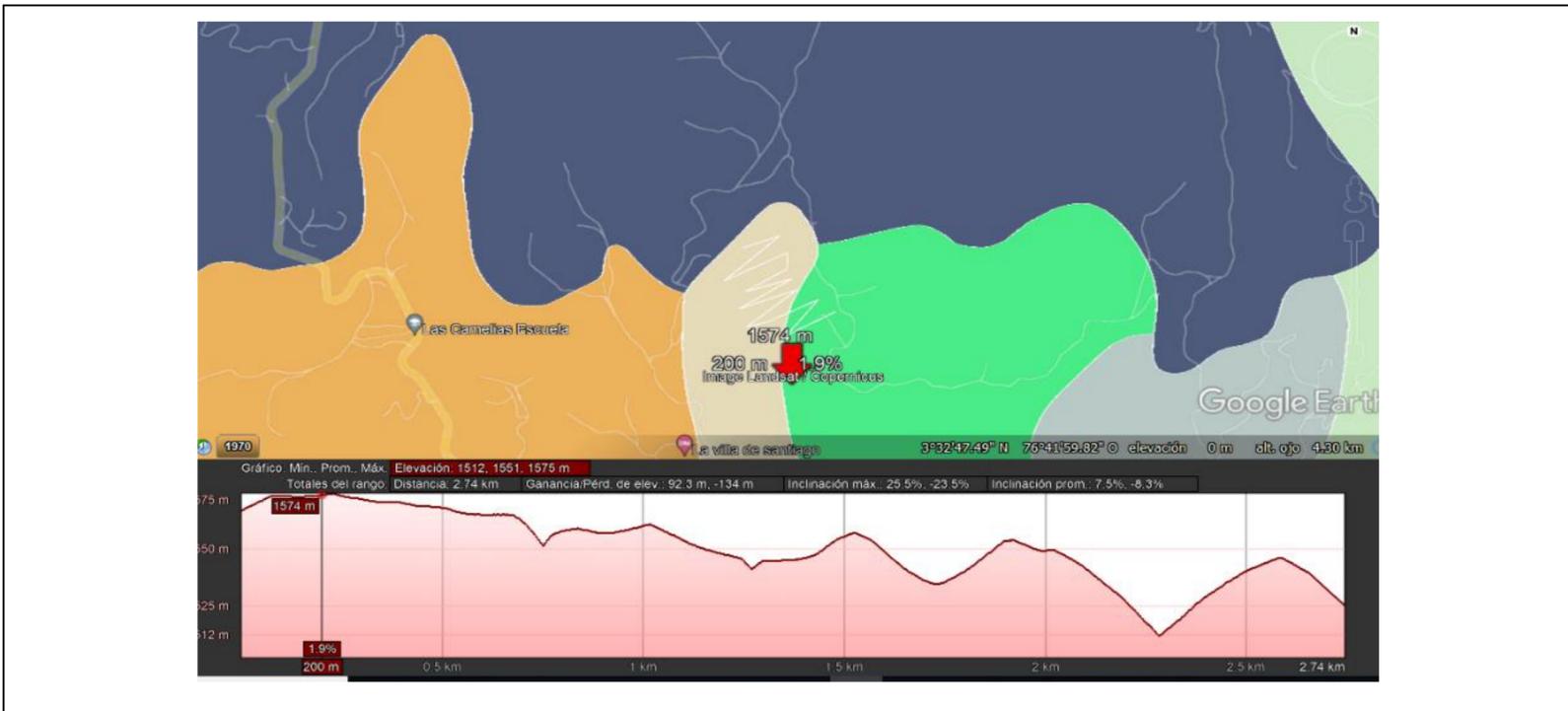


Estudio de Mercado		
Referencia No. 1	\$	17.414
Referencia No. 2	\$	19.394
Referencia No. 3	\$	19.200
Referencia No. 4	\$	18.000
Referencia No. 5		
Referencia No. 6		
Referencia No. 7		

CROQUIS



PERFIL DE ELEVACIÓN



Fuente: Elaboración Propia

PLANO DE AGROLOGÍA / PLANO DE VOCACIÓN

<p><b>SANTA ROSA</b></p> <table border="1"> <tr><td>UCS</td><td>MQA</td></tr> <tr><td>UCS_F</td><td>MQAd1</td></tr> <tr><td>PAISAJE</td><td>Montaña fluvio gravitacional</td></tr> <tr><td>CLIMA</td><td>Medio húmedo</td></tr> <tr><td>TIPO_RELIE</td><td>Filas y vigas</td></tr> <tr><td>FORMA_TERR</td><td>N/A</td></tr> <tr><td>LITOLOGÍA</td><td>Depósitos superficiales clásticos piroclásticos no consolidados (ceniza volcánica) y/o rocas ígneas volcánicas máficas, afaníticas y porfíricas (diabasa) 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, alta saturación d</td></tr> <tr><td>CARACTERÍ</td><td></td></tr> <tr><td>COMPONENTE</td><td>Asociación: Typic Dystrudepts; Typic Hapludands</td></tr> <tr><td>PERFIL</td><td>C-86; D-11</td></tr> <tr><td>PORCENTAJE</td><td>45, 45</td></tr> <tr><td>ÁREA_ha</td><td>836.075</td></tr> <tr><td>Shape_Leng</td><td>20017.3</td></tr> <tr><td>Shape_Area</td><td>8.36075e+06</td></tr> </table>	UCS	MQA	UCS_F	MQAd1	PAISAJE	Montaña fluvio gravitacional	CLIMA	Medio húmedo	TIPO_RELIE	Filas y vigas	FORMA_TERR	N/A	LITOLOGÍA	Depósitos superficiales clásticos piroclásticos no consolidados (ceniza volcánica) y/o rocas ígneas volcánicas máficas, afaníticas y porfíricas (diabasa) 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, alta saturación d	CARACTERÍ		COMPONENTE	Asociación: Typic Dystrudepts; Typic Hapludands	PERFIL	C-86; D-11	PORCENTAJE	45, 45	ÁREA_ha	836.075	Shape_Leng	20017.3	Shape_Area	8.36075e+06	<p><b>SANTA ROSA</b></p> <table border="1"> <tr><td>UCS_CP</td><td>IVps-14</td></tr> <tr><td>CLASE</td><td>IV</td></tr> <tr><td>SUBCLASE</td><td>ps</td></tr> <tr><td>GRUPO_MANE</td><td>14</td></tr> <tr><td>UCS</td><td>MQAd1, MQHdp</td></tr> <tr><td>PRINCIPALE</td><td>Pendientes 12-25%, algunos suelos con alta saturación de aluminio, presencia de fragmentos de roca en el suelo, en algunos suelos baja retención de humedad y baja fertilidad</td></tr> <tr><td>USOS_RECOM</td><td>Ganadería con pastoreo extensivo y semintensivo, agricultura, cultivos tecnificados (café, plátano, hortalizas, frutales) Sembrar en curvas a nivel, mantener coberturas, evitar sobrecarga de ganado y hacer rotación oportuna de potreros, utilizar especies de pastos mejorados y adaptados a las condiciones, aplicar fertilizantes y enmiendas de acuerdo a los requerimientos</td></tr> <tr><td>PRACTICAS_</td><td></td></tr> <tr><td>AREA</td><td>836.075</td></tr> <tr><td>SHAPE_Leng</td><td>20017.3</td></tr> <tr><td>SHAPE_Area</td><td>8.36075e+06</td></tr> </table>	UCS_CP	IVps-14	CLASE	IV	SUBCLASE	ps	GRUPO_MANE	14	UCS	MQAd1, MQHdp	PRINCIPALE	Pendientes 12-25%, algunos suelos con alta saturación de aluminio, presencia de fragmentos de roca en el suelo, en algunos suelos baja retención de humedad y baja fertilidad	USOS_RECOM	Ganadería con pastoreo extensivo y semintensivo, agricultura, cultivos tecnificados (café, plátano, hortalizas, frutales) Sembrar en curvas a nivel, mantener coberturas, evitar sobrecarga de ganado y hacer rotación oportuna de potreros, utilizar especies de pastos mejorados y adaptados a las condiciones, aplicar fertilizantes y enmiendas de acuerdo a los requerimientos	PRACTICAS_		AREA	836.075	SHAPE_Leng	20017.3	SHAPE_Area	8.36075e+06
UCS	MQA																																																		
UCS_F	MQAd1																																																		
PAISAJE	Montaña fluvio gravitacional																																																		
CLIMA	Medio húmedo																																																		
TIPO_RELIE	Filas y vigas																																																		
FORMA_TERR	N/A																																																		
LITOLOGÍA	Depósitos superficiales clásticos piroclásticos no consolidados (ceniza volcánica) y/o rocas ígneas volcánicas máficas, afaníticas y porfíricas (diabasa) 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, alta saturación d																																																		
CARACTERÍ																																																			
COMPONENTE	Asociación: Typic Dystrudepts; Typic Hapludands																																																		
PERFIL	C-86; D-11																																																		
PORCENTAJE	45, 45																																																		
ÁREA_ha	836.075																																																		
Shape_Leng	20017.3																																																		
Shape_Area	8.36075e+06																																																		
UCS_CP	IVps-14																																																		
CLASE	IV																																																		
SUBCLASE	ps																																																		
GRUPO_MANE	14																																																		
UCS	MQAd1, MQHdp																																																		
PRINCIPALE	Pendientes 12-25%, algunos suelos con alta saturación de aluminio, presencia de fragmentos de roca en el suelo, en algunos suelos baja retención de humedad y baja fertilidad																																																		
USOS_RECOM	Ganadería con pastoreo extensivo y semintensivo, agricultura, cultivos tecnificados (café, plátano, hortalizas, frutales) Sembrar en curvas a nivel, mantener coberturas, evitar sobrecarga de ganado y hacer rotación oportuna de potreros, utilizar especies de pastos mejorados y adaptados a las condiciones, aplicar fertilizantes y enmiendas de acuerdo a los requerimientos																																																		
PRACTICAS_																																																			
AREA	836.075																																																		
SHAPE_Leng	20017.3																																																		
SHAPE_Area	8.36075e+06																																																		

Fuente: <https://sipra.upra.gov.co/>

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

## DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

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

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

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

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

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

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

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

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

## RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

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

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

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

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

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

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

## METODOLOGIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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



FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



FACHADA



ENTORNO



VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE



VISTA LOTE

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



VISTA LOTE



VISTA LOTE



ENRAMADA



ENRAMADA



VISTA LOTE



VISTA LOTE

ANEXOS



**USO ACTUAL**

RA=	RASTROJO ALTO
PN=	PASTO NATURAL
BP=	BOSQUE PROTECTOR
CF-PL=	CAFE-PLATANO
ZU=	ZONA URBANA
MZ=	MAIZ
YC-MZ=	YUCA-MAIZ
HO=	HORTALIZAS
LC=	LEGUMINOSAS
GY=	GUAYABA
PY=	PAPAYA
MZ-TM=	MAIZ-TOMATE
AV=	AVICOLA
ZR=	ZONA RECREATIVA



**ESTADO ACTUAL DEL TERRITORIO CUENCA RIO DAGUA**

PARTE ALTA

[Green Box]	BOSQUE NATURAL
[Green Box]	BOSQUE PLANTADO
[Red Box]	CULTIVOS PERMANENTES
[Green Box]	CULTIVOS TRANSITORIOS
[Green Box]	PASTO DE CORTE
[Green Box]	PASTO NATURAL
[Green Box]	RASTROJO ALTO
[Green Box]	RASTROJO BAJO
[Green Box]	ZONA DE RECREACION



**DISTRIBUCION DE LAS ZONAS DE VIDA SEGUN LOS ESTRATOS**

CL.	P.A.	ZONAS DE VIDA	COTA (M.S.N.M)	AREA(HA)	%
TC	II	(BMH-T)	60-1100	6058	6.7
TC	III	(BH-T)	200-700	4971	5.6
TC	IV	(Bs-T) (Bms-T)	700-1100	8987	10
TMC	V	(BP-PM)	1100-1600	6404	7.2
	VI	(Bs-MP)	1600-2100	10810	22
TMC	V	(BH-PM)(BMH-PM)	1100-1700	34659	38.5
	VI	(Bf-PI)	2100-3600	578	0.4
TT	VI	(BMH-MB)(BH-MB)	1700-2200	8603	9.6
TOTAL				89900	100.0

FUENTE : PROYECTO DAGUA

ANEXOS

1.9 LOS ESTRATOS O PISOS ALTITUDINALES\*

1.9.1 Cuenca del Río Dagua

Distribución del área de la cuenca

Estratos	Piso bioclimático	Cota (msnm)	Área de la zona (has)	Porción (%)	Área en Dagua	Porción (%)
I	(tp - T) (bth - T)	0 - 60	6.486	4.6	0	0
II	(bth - T)	60 - 200	6.634	4.7	0	0
III	(bh - T)	200 - 700	11.033	7.9	4.971	8.69
IV	(bms - T) (bs - T)	700 - 1.100	19.947	14.2	8.987	15.71
V	(bth - PM) (bh - PM)	1.100 - 1.700	76.927	55.0	34.659	60.57
VI	(bth - MB) (bh - MB)	1.700 - 2.200	19.094	13.6	8.603	15.03
Total			140.121	100.0	57.220	100.0

El municipio en lo correspondiente a la cuenca del Río Dagua participa con el 63.6% del territorio, equivalentes a 57.220 has, localizadas sobre los pisos altitudinales correspondientes a los estratos III, IV, V y VI. Con relación al municipio se tienen las siguientes características particulares:

1.10.6 Bosque muy húmedo premontano (bth - PM), Bosque húmedo premontano (bh - PM)

El bosque muy húmedo premontano (bth - PM) se localiza en áreas de la cordillera, especialmente en la denominada zona cafetera. La biotemperatura media fluctúa entre 18 y 24 °C y el promedio anual de lluvias es de 2.000 a 4.000 mm.

La selva que aún subsiste, tiene varios estratos con abundancia de epifitas las maderas que se encuentran son de gran calidad. Las áreas boscosas que aún quedan se sitúan en zonas de alta pluviosidad y de topografía abrupta.

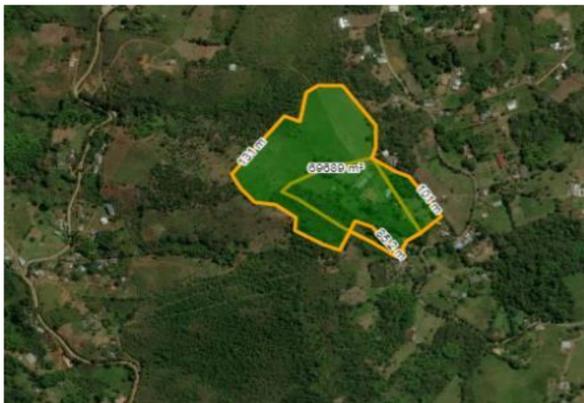
El bosque húmedo premontano (bh - PM) aparece generalmente en las cordilleras y en las zonas cafeteras. La biotemperatura oscila entre 18 a 24 °C y el promedio anual de lluvias varía de 1.000 a 2.000 mm. La vegetación natural ha sido altamente modificada y reemplazada por cultivos de café, plátano, maíz y frutales como la piña.

Es la unidad de mayor extensión, corresponde a la mayor parte del territorio municipal. En las partes elevadas se presenta el contraste entre los sectores de El Piñal al oriente y Atuncuelas al occidente. En el primero el proceso de colonización ha llevado a los bosques y a los recursos hídricos a un grave estado de deterioro, por lo que las comunidades de herpetos se hallan restringidas a la vegetación de los principales ríos como el Bitaco.

Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) - Municipio de Dagua - Valle del Cauca

La comunidad faunística está compuesta por unas 40 especies de anfibios y unas 36 de reptiles. Las especies de avifauna, de mamíferos y las comunidades acuáticas son relativamente escasas, debido a los fuertes niveles de intervención en sus hábitat.

Se distribuye en una extensión de 34.659 has que corresponden al 60.57 % del área municipal inscrita en la cuenca del Río Dagua, con altitud entre los 1.100 y 1.700 mts.



3.20.2.1 Tierras cultivables (C)

Subunidad C4

Se localiza hacia el norte y oriente de El Queremal, norte de El Salado y Santa María, inmediaciones de El Limonar, noreste y sur del Km. 30 (Borrero Ayerbe).

El clima corresponde al piso térmico medio húmedo, de 1.100 a 1.300 msnm, con temperaturas de 17 a 24 °C y precipitaciones de 2.000 a 4.000 mm anuales.

En la actualidad estos suelos están siendo utilizados principalmente en cultivos como caña de azúcar, frijol y hortalizas como tomate.

El uso recomendado debe estar orientado hacia cultivos como habichuela, frijol, hortalizas (cebolla de rama, cilantro, perejil, tomate).

Se debe en consecuencia, dada la forma del relieve efectuar las siembras a través de la pendiente, siguiendo curvas de nivel, construcción de terrazas, cultivos en fajas alternas, control sobre las aguas escorrentías, siembra de barreras vivas de limoncillo o citronela, deshierbas con machete o guadaña y suministro de riego por aspersión o en su defecto por goteo.

Cultivos Agrícolas (C) (Clases 7 y 8)

Cultivos transitorios (Ct): la piña, el plátano, las hortalizas, los pastos, las flores, el frijol, las aromáticas, el maíz y la yuca ocupan el 2.5 % del área de la cuenca.

Cultivos agrícolas perennes (Cp): están ubicados sobre la zona de bosque húmedo premontano bajo (bh-PMB) y montano (bh-M), en un área que representa el 16.75 % del área de la cuenca. Dichos cultivos son principalmente café, frutales, té y sombríos.

En la actualidad en sectores de tradición agraria se viene dando un proceso de sustitución de la base agrícola, por el establecimiento de infraestructura física, urbanizaciones y ganadería extensiva.

7. UNIDADES DE FUNCIONAMIENTO ESPACIAL - UEF

En el municipio se determinaron seis (6) Unidades de Funcionamiento Espacial - UEF:

7.1 UEF EL QUEREMAL

La unidad está localizada en el Corregimiento de El Queremal, ubicado hacia el sur-occidente del municipio distante 42 Km. por vía pavimentada con servicios de transporte público; esta unidad está limitada por el área que funciona alrededor del centro de atracción de Santiago de Cali. La unidad posee dos centros uno local y el otro regional. El primero de ellos lo compone la cabecera municipal y el segundo la capital del Departamento.

La UEF El Queremal tiene una fuerte atracción hacia los Corregimientos de San José del Salado, El Danubio, La Cascada, La Elsa y las veredas Las Camelas, La Rosita, Machado, El Almorzadero, El Tigre, Sendo, Potrerillo, Paraguaitas, Km. 81, Los Monos, Piedra Pintada, San Antonio, El Aguacate, El Porvenir, El Placer, La Mona, El Cauchal, El Engaño, Río Blanco, El Digua y Las Curvas, además de haber sido en años pasados sede de la cabecera municipal.

Posee infraestructura de servicios públicos básicos, que aunque no prestan el servicios de manera óptima atienden las demandas de la población, posee un centro de atención primaria en salud en donde se prestan los primeros auxilios y servicio de odontología, escuelas públicas y un Colegio de nivel básica secundaria al cual se le pretende crear un programa de media vocacional, servicios religiosos, servicios de transporte público, bomberos voluntarios.

Además comercio de diversas mercancías, atractivos turísticos excepcionales, un Parque Recreacional y escenarios deportivos que motivan la práctica del deporte, un salón comunal, Casa de la Cultura y una biblioteca y una vía de acceso pavimentada entre otras lo que le da un mayor grado de importancia y de atracción en el área de la unidad. También existe una Inspección de Policía y matadero de ganado.

Por El Queremal circunda la antigua vía al mar o Simón Bolívar, que comunicaba el Puerto de Buenaventura con el interior del país. Hoy en día la circulación se efectúa a través de la vía denominada Cabal Pombo, por el sector del Corregimiento de Loboguerrero.

La actividad económica principal es la agricultura de subsistencia y la ganadería tanto mayor como de especies menores. Dada la distancia existente con la cabecera municipal (46 Km.), a menudo las relaciones de éste centro son más fluidas con Santiago de Cali. Pero aún así, las diligencias ante las oficinas públicas municipales deben adelantarse en la cabecera municipal.



PIN de Validación: ad790a79



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1010163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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 de inscripción  
**11 Mayo 2018**

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 de inscripción  
**11 Mayo 2018**

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 de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ad790a79



### 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 de inscripción  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**11 Mayo 2018**

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: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 130 BIS S NO. 14 - 70 TO 16 AP 301

Teléfono: 3204188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

#### Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

**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) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646.**

**El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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



PIN de Validación: ad790a79



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

**ad790a79**

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 Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

**CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL**

ESTE CERTIFICADO CATASTRAL SE EXPIDE DE ACUERDO CON LA RESOLUCIÓN 1149 DEL 2021 Y TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DEL 18 DE AGOSTO DE 1999, DIRECTIVA PRESIDENCIAL N° 2 DEL 2000, LEY 962 DE 2005 (ANTITRAMITES)

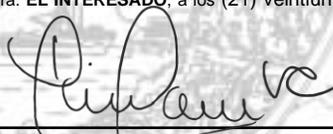
**CERTIFICADO N° CE-CR00564**
**INFORMA**

Que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos Catastral, para la vigencia fiscal 01-01-2022 en jurisdicción del Municipio de DAGUA, Departamento del Valle:

INFORMACIÓN FÍSICA		INFORMACIÓN ECONÓMICA	
Departamento:	76 - VALLE DEL CAUCA	Avalúo:	\$7.119.000
Municipio:	233 - DAGUA	Año Vigencia:	2022
Número Predial Nacional:	7623300020000002021300000000	Resolución N°	-
Número Predial Anterior:	76233000200020213000	Fecha de Resolución	-
Dirección:	SANTA ROSA	Tipo de Predio:	Rural
Folio de Matricula:	370-62226	Destinación Económica:	D-Agropecuario
Área de Terreno:	20.035,00 m <sup>2</sup>		
Área Construida:	0		

INFORMACIÓN JURÍDICA		
Propietario (s) o Poseedor (es) Nombre (s) y Apellido (s) / Razón Social	Tipo de Documento de Identificación	Número de Identificación
SOCIEDAD-C-I-PETROCOL-HOLDING-LIM	NIT	900110073-4

El presente Certificado Catastral se expide para: **EL INTERESADO**, a los (21) veintiún días del mes de junio de 2022.



DIANA LORENA VANÉGAS CAJIAO  
GERENTE UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DEL VALLE DEL CAUCA  
GOBERNACIÓN DEL VALLE DEL CAUCA

Revisó: Karen Liliana Hurtado González - Líder de programa UAEC 

Nota: Artículo 29 de la resolución 1149 de 2021. Efecto jurídico de la inscripción catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

Cualquier inquietud referente al presente Certificado Catastral, puede consultarla en el correo electrónico catastrovalle@valledelcauca.gov.co

NIT: 890399029-9

Palacio de San Francisco - Carrera 6 calle 9 y 10

PBX: (602) 620 00 00 - Fax: 886 0150

Santiago de Cali, Valle del Cauca, Colombia

www.valledelcauca.gov.co

 #ValleInvencible