



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución  
de Sentencias  
Cali - Valle del Cauca

**SIGCMA**

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO  
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

FIJADO EN LISTA DE TRASLADO

A las ocho 08:00 A.M., de hoy 26 de abril de 2024, se fija en lugar visible de la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia de Cali y por el término de un (1) día la lista con la constancia de conformidad al artículo 110 del C.G.P.

A las ocho 08:00 A.M. del día siguiente al de esta fijación empiezan a correr en la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia de Cali, y para efectos de lo establecido en el Código General del Proceso, los tres (3) días de término de traslado de la liquidación del crédito presentada, visible en la carpeta Cuaderno Principal ID 31.

PROFESIONAL UNIVERSITARIO

**RV: APORTO LIQUIDACION / 01-2017-185 (JUZG 1 CTO EJEC)**

Secretaría Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecución Sentencias - Valle del Cauca - Cali  
<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 23/04/2024 14:22

 1 archivos adjuntos (118 KB)

Aporto liquidacion de credito (3).pdf;

**SIGCMA**

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO  
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,

**NINY JHOANNA DUQUE**

Asistente Administrativo

Oficina de Apoyo

Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias

Cali – Valle del Cauca

Calle 8 N° 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas

Teléfono: (2) 889 1593

Correo electrónico: [secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)



**De:** Oficina de Abogados <[info@oficinadeabogados.com.co](mailto:info@oficinadeabogados.com.co)>

**Enviado:** martes, 23 de abril de 2024 14:12

**Para:** Secretaría Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecución Sentencias - Valle del Cauca - Cali  
<[secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

**Asunto:** APORTO LIQUIDACION / 01-2017-185 (JUZG 1 CTO EJEC)

Buenas tardes,

Adjunto remito memorial con liquidación actualizada, para su trámite.

Gracias.

-----

**EDGAR CAMILO MORENO JORDAN**

## ***Oficina de Abogados***

 ***PBX: 8963495***

***Cr 9 N° 9 – 49, oficina 601, Cali***

 ***[info@oficinadeabogados.com.co](mailto:info@oficinadeabogados.com.co)***

Señor

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE CALI**

E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO MAYOR CUANTIA  
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.  
DEMANDADOS: **MARIO ARTURO CARDONA URIBE**  
RADICACIÓN: 01-2017-185  
ASUNTO: LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO

**EDGAR CAMILO MORENO JORDAN**, conocido de autos en el proceso de la referencia, procedo a presentar la liquidación actualizada del crédito, así:

**SALDO DE LAS OBLIGACIONES AL 23 DE ABRIL DE 2024**

Obligación No.: 3265-320041678

RESUMEN		
Capital	\$ 204.358.742.63	
Plazo	\$ 12.240.036.45	
Mora	\$ 262.453.428,32	
Total Crédito	\$ 479.052.207,40	

Obligación No.: 8370083916

RESUMEN		
Capital	\$ 33.033.469.00	
Plazo	\$ 4.136.744.00	
Mora	\$ 60.550.957,48	
Total Crédito	\$ 97.721.170,48	

Obligación No.: 8370083917

RESUMEN		
Capital	\$ 3.911.930.00	
Plazo	\$ 1.390.822.00	
Mora	\$ 8.044.553,87	
Total Crédito	\$ 13.347.305,87	

Anexo hojas de cálculo de las liquidaciones.

Del señor Juez, atentamente,

**EDGAR CAMILO MORENO JORDAN**  
C.C. No. 16.593.669 de Cali.  
T.P. No. 41.573 del C.S.J.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución  
de Sentencias  
Cali - Valle del Cauca

**SIGCMA**

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO  
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

FIJADO EN LISTA DE TRASLADO

A las ocho 08:00 A.M., de hoy 26 de abril de 2024, se fija en lugar visible de la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia de Cali y por el término de un (1) día la lista con la constancia de conformidad al artículo 110 del CGP.

A las ocho 08:00 A.M. del día siguiente al de esta fijación empiezan a correr en la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia de Cali y para efectos de lo establecido en el Código General del Proceso, los tres (3) días de término de traslado del Recurso de Reposición y en Subsidio de Apelación, visible en la carpeta Cuaderno Principal ID 021.

PROFESIONAL UNIVERSITARIO

**RV: Recurso /2020-00057/Seguros del Estado S.A. Vs Competencia Laboral Ltda. y otros.**

Secretaría Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecución Sentencias - Valle del Cauca - Cali

<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 19/04/2024 8:48

📎 1 archivos adjuntos (10 MB)

RECURSO DE REPOSICIÓN.pdf;



**SIGCMA**

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO  
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



**NINY JHOANNA DUQUE**

Asistente Administrativo

Oficina de Apoyo

Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias

Cali – Valle del Cauca

Calle 8 N° 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas

Teléfono: (2) 889 1593

Correo electrónico: [secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)



**De:** Victor Sosa <vsosa@arizaygomez.com>

**Enviado:** viernes, 19 de abril de 2024 8:37

**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito Ejecución Sentencias - Valle del Cauca - Cali <j01ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;  
Secretaría Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecución Sentencias - Valle del Cauca - Cali  
<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** Rafael Ariza V <rafaelariza@arizaygomez.com>; Gustavo Andres Castañeda Diaz <gacastaneda@arizaygomez.com>;  
María Alejandra Blanco Rodríguez <mblanco@arizaygomez.com>

**Asunto:** Recurso /2020-00057/Seguros del Estado S.A. Vs Competencia Laboral Ltda. y otros.

No suele recibir correos electrónicos de vsosa@arizaygomez.com. [Por qué esto es importante](#)

Señores.

**Juzgado Primero (1) Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali**

E.

S.

D.

Demandante: Seguros del Estado S.A.  
Demandado: Competencia Laboral Ltda. y otros.  
Radicación: 760013103012-**2020-00057**-00  
Asunto: **Se interpone recurso.**

Rafael Alberto Ariza Vesga, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.952.462 expedida en Bogotá D.C., y portador de la T.P. No. 112.914 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de Seguros del Estado S.A., conforme poder debidamente otorgado que obra en el expediente, amablemente me permito remitir memorial con destino al trámite de la referencia.

Agradezco su colaboración con el trámite pertinente.

Cordialmente,

**Rafael Alberto Ariza Vesga**

Socio Director

Ariza y Gómez Abogados S.A.S.

Carrera 13 # 29-21 Oficina 240

Bogotá D.C. / Colombia

Teléfono: (1)4660134 / 3185864291



Señores

**Juzgado Primero (1º) Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali.**

E.

S.

D.

Proceso: Ejecutivo de mayor cuantía  
Demandante: **Seguros del Estado S.A**  
Demandada: **Competencia Laboral Ltda. y otros.**  
Radicado: 760013103012 – 2020 – 00057 – 00.  
Asunto: **Recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del auto de fecha 10 de abril de 2024.**

**Rafael Alberto Ariza Vesga**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 79.952.462 de Bogotá D.C. y portador de la tarjeta profesional No. 112.914 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado judicial de **Seguros del Estado S.A.**, de la manera más atenta y respetuosa, presento **recurso de reposición y en subsidio de apelación** en contra del auto de fecha 10 de abril de 2024, notificado por estado del pasado 17 de abril de la misma anualidad, mediante el cual se aprobó el avalúo y se fijó fecha para diligencia de remate, con fundamento en lo siguiente:

#### **I. Presentación general del auto recurrido y del recurso:**

El Despacho mediante el auto recurrido, dispuso otorgar firmeza al avalúo del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 370 – 739073, por un monto de \$31.444.500, monto que corresponde al 150% del valor correspondiente al avalúo catastral de \$20.963.000 y, en consecuencia, se señaló como postura admisible para el remate la que cubra el 70% del avalúo del inmueble, esto es, \$22.011.150.

Frente a lo anterior, respetuosamente consideramos que es errada la decisión adoptada por el despacho, por las siguientes razones.

#### **II. Razones de inconformidad:**

El artículo 444 del Código General del Proceso, efectivamente señala:

“ARTÍCULO 444. AVALÚO Y PAGO CON PRODUCTOS. Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, **se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:**

1. **Cualquiera de las partes** y el acreedor que embargó remanentes, **podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.**

2. **De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones.** Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.

3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten. [...]” (Negrilla fuera de texto)

En línea con lo anterior, señala la Doctrina:

“El avalúo, **que es la estimación del valor comercial de los bienes a rematar**, reviste fundamental importancia en el proceso de ejecución, dado que la suma allí establecida será la base para conocer la consignación que permite garantizar la seriedad de la oferta que según el art. 451 del CGP es el 40% del avalúo del respectivo bien, así como las ofertas mínimas para hacer postura que de acuerdo con el art. 448 “será el setenta por ciento del avalúo de los bienes”.

Es necesario poner de presente **que el dictamen pericial en la modalidad de avalúo tiene dos aspectos: el primero, que llamo medio probatorio propiamente dicho, en virtud del cual el juez debe analizarlo, valorarlo y determinar el poder de convicción que le merece en su fallo, pudiendo aceptarlo o no**; en resumen, sopesarlo como cualquier otra prueba; el segundo, el de avalúo requisito, constituye una exigencia legal y marca la pauta para una serie de operaciones procesales que ni el mismo juez puede desconocer una vez esté en firme.

Esta característica de peritazgo – requisito la tiene el avalúo en el proceso de ejecución de manera que el efectuado, sea con intervención de perito o por aplicación de estimativos señalados por la ley, ejemplo el avalúo catastral, obra mientras no se presente una causa legal que obligue a un nuevo dictamen, las que en esencia son tres.

[...]

Con relación a bienes inmuebles y a los automotores, señala la norma un especial tratamiento para su avalúo, lo cual me permite aseverar que las disposiciones anteriormente explicadas no se aplican ni para inmuebles ni para automotores.

En efecto, dispone el numeral 4º que “tratándose de bienes inmuebles, el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), **salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real**. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.”

Usualmente será la cifra la que surja de tomar el avalúo catastral e incrementarlo en un cincuenta por ciento (50%), la que regirá para los fines propios del remate de inmuebles, lo que a más de agilizar la diligencia evita a las partes, normalmente y en últimas al ejecutado, la erogación que genera la práctica de toda pericia.

Ahora bien, **puede suceder que en algunos casos, que serán de excepción, exista un notorio desfase entre lo que sería el precio comercial del inmueble y el resultado de la operación aritmética de tomar la base impositiva y adicionarla en un 50%, hipótesis en la cual se autoriza a quien lo aporte, para adjuntar un dictamen contratado sobre alguna de las bases ya explicadas y surtida la contradicción de rigor, tal como se hace para los restantes bienes el juez determinará el valor a considerar.**” (Negrilla fuera de texto)

De tal manera, si bien, la ley establece métodos de estimación del valor de los bienes a ser rematados, lo cierto es que la finalidad de la norma contenida en el artículo 444 del Código General del Proceso, no es otra que la determinación real del valor comercial del bien a rematar, labor que se puede determinar de manera idónea, a través del avalúo – peritazgo que aporte una de las partes.

En este punto, debe tenerse especial consideración que, como es de conocimiento público, al punto de constituir un hecho notorio, existe una desactualización del avalúo catastral a nivel nacional, y muchas de las entidades gestoras catastrales se encuentran en la tarea de realizar la necesaria actualización catastral, de manera que en muchos de los casos, los avalúos catastrales no reflejan de manera exacta el valor comercial de los bienes inmuebles, por o que el avalúo –

peritazgo es el instrumento idóneo para determinar de manera fiel el valor comercial de los inmuebles.

Con fundamento en lo anterior, este extremo procesal, mediante memorial radicado el 4 de mayo de 2023, efectivamente aportó un avalúo comercial, rendido por un perito evaluador registrado, el que mediante múltiples pruebas técnicas, todas acreditadas en la experticia, tales como visitas de campo al predio a rematar, consulta de información catastral, análisis del área a través de imágenes satelitales, estudios comparativos de mercado, entre otras métodos, pudo determinar desde un punto de vista técnico el valor del inmueble a rematarse dentro del presente proceso en la suma de \$361.451.878.

En este punto, conviene señalar que el avalúo aportado por este extremo procesal fue rendido por el Dr. Germán Antonio Urueta Rivero, técnico en avalúos de bienes raíces, registrado en el Registro Abierto de Avaluadores, con formación profesional en materia de avalúos y más de diez años de experiencia en la materia, aspectos todos soportados con los antecedentes correspondientes que se adjuntan al avalúo aportado, lo que da cuenta de la idoneidad del perito.

Con fundamento en lo anterior, resulta claro que en el presente caso se debió aprobar el avalúo aportado por este extremo procesal, que da cuenta de un valor de mercado de \$361.451.878 del bien a rematarse, y con base en dicha suma es que se debe efectuar el remate del inmueble, y no el avalúo catastral que da clara cuenta de una desactualización.

### III. Petición

Con fundamento en lo expuesto, de manera respetuosa y comedida solicito al Despacho:

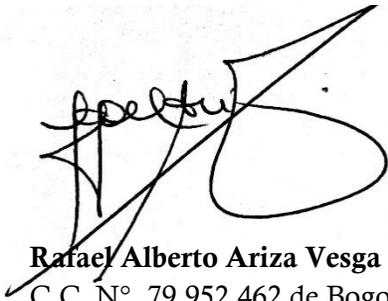
1. **Revocar** el auto fechado el 10 de abril de 2024, notificado por estado del pasado 17 de abril, mediante el cual se otorgó firmeza al avalúo catastral y, en su lugar, aprobar el avalúo rendido por el Dr. Germán Antonio Urueta Rivero.

### IV. Anexos:

Con el presente memorial se acompañan los siguientes documentos:

1. Avalúo comercial rendido por el Dr. Germán Antonio Urueta Rivero junto con anexos.
2. Memorial por el que se aportó al proceso el referido avalúo, junto con el soporte de radicación.

Del Despacho, con todo respeto.



**Rafael Alberto Ariza Vesga**  
C.C. N° 79.952.462 de Bogotá  
T.P. N° 112.914 del C. S. de la J.

250420230224



Calle 6 A # 94 A-25 Tel: 601-4696066 – 3046755569  
[gerenciadeactivos.com.co](http://gerenciadeactivos.com.co) / NIT. 901.020.314-1

**[DICTAMEN PERICIAL]**

Avalúos comerciales y peritajes de casas, apartamentos, oficinas, locales, bodegas, terrenos, fincas, zonas comunes ph, maquinaria, equipos, daño emergente, lucro cesante (judiciales CGP) ley 1673 del 2013 y su decreto 556 del 2014, decreto 422 del 2000, decreto 1420 de 1998, resolución IGAC 620 del 2008, resolución IGAC 898 del 2015 y resolución IGAC 471 del 2020 y la norma técnica sectorial NTS I02

**Dictamen Pericial de Avalúo Rural**  
**Vereda Jibuales**  
**Corregimiento de Puente Palo**  
**La Cumbre – Valle del Cauca**



<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

## CONTENIDO

	Pág.
1. DATOS DEL INFORME.....	6
1.1 Fecha del Informe.....	6
1.2 Informe Técnico de Avalúo Urbano No. ....	6
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE .....	6
2.1 Nombre o Razón Social.....	6
2.2 Tipo Documento .....	6
2.3 Número de Documento.....	6
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....	6
3.1 INTRODUCCIÓN .....	6
3.2 OBJETO DE LA VALUACIÓN .....	6
3.3 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN. ....	6
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR .....	6
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR. ....	6
Fecha de visita e inspección ocular al inmueble .....	6
Fecha de informe e inicio de la vigencia.....	6
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.....	6
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN. ....	6
6.2 LINDEROS.....	7
6.3 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO. ....	8
6.4 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO. ....	8
6.5 TÍTULO DE ADQUISICIÓN. ....	9
6.6 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.....	9
6.7 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL.....	10
6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.5 - 6.6 - 6.7).....	10
6.9 PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO.....	10
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	11
7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN. ....	11
7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS. ....	11
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.....	12

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....	12
8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.....	12
8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS. ....	13
8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE. ....	13
8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.....	15
8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL. ....	15
8.7 SERVICIOS PÚBLICOS. ....	15
8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.....	15
9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE.....	15
9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.....	15
9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS. ....	16
9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS ....	16
9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.....	17
9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.....	17
9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR. ....	17
9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES.....	17
9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE.....	18
9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?.....	18
9.10 ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE ....	18
10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO .....	18
10.1 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES (Croquis con medidas).....	18
10.2 USO ACTUAL DEL SUELO.....	19
10.3 DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS. ....	20
10.4 DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN.....	20
11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES.....	20
12. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS.....	20
13. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO .....	20
14. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS .....	20
15. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE.....	21
16. CONDICIONES AGROLÓGICAS.....	21
16.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR.....	21

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

16.2 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.....	23
16.3 ANÁLISIS CLIMÁTICO.....	24
17. CONDICIONANTES LEGALES EN COLOMBIA.....	32
18. NORMATIVIDAD MUNICIPAL.....	34
18.1 TIPO DE NORMA.....	34
18.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.....	34
19. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN.....	36
20. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	36
20.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.....	36
20.1.1 Inestabilidad Geológica.....	36
20.1.2 Susceptible de inundación.....	37
20.1.3 Inestabilidad por remoción en masa.....	38
20.2 IMPACTOS AMBIENTALES Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.....	39
20.2.1 Clasificación de las tierras por su oferta ambiental.....	39
20.2.2 Vulnerabilidad Ambiental.....	40
20.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.....	41
20.4 SEGURIDAD.....	41
21. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA.....	41
21.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.....	41
21.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.....	42
21.2.1. Datos del Sujeto, unidad fisiográfica 1, Clase Agrologica VI.....	42
21.2.2 Estudio de Mercado.....	43
21.2.2.1 Comparable 1 (CMP-01). METROCUADRADO.COM.CO-14237-M3370398.....	45
21.2.2.2 Comparable 2 (CMP-02). METROCUADRADO.COM.CO-MC4196772.....	45
21.2.2.3 Comparable 3 (CMP-03). LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-1342682502.....	46
21.2.2.4 Comparable 4 (CMP-04). LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-899355584.....	46
21.2.2.5 Comparable 5 (CMP-05). LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-1248423933.....	47
21.2.2.6 Comparable 6 (CMP-06). LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-315 5577164.....	47
21.2.2.7 Comparable 7 (CMP-07). CASAS.MITULA.COM.CO-ref 736a.....	48
21.2.2.8 Comparable 8 (CMP-08). CASAS.MITULA.COM.CO-CW4717144 AGV.....	48
21.2.3 Clasificación, Cálculos Previos ajustados u Homogenizados de la Información.....	49

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

21.2.4 Ordenación de Datos .....	51
21.2.5 Análisis de Varianza .....	52
21.2.6 Análisis de Varianza, con eliminación de puntos críticos y resultado final de la valoración del lote clase agrologica VI. ....	53
21.2.7 Interpretación de las clases agrologicas VI.....	54
21.3. Avalúo de las construcciones. ....	55
21.3.1 APU (Presupuesto obra cerca perimetral).....	56
21.3.2 Costo de reposición para la cerca perimetral.....	56
21.4 RESÚMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS.....	56
22. CUADRO DE AREAS COMPONENTES DEL AVALÚO .....	57
23. INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO .....	58
24. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME .....	58
25. CONSIDERACIONES GENERALES. ....	58
26. ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO .....	60
27. CERTIFICACIÓN DE AVALUADOR (RAA) Y CERTIFICADOS DE IDONEIDAD .....	61
28. Documentos Aportados por el cliente.....	73

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

## LISTA DE MAPAS E IMAGENES

	Pág.
<b>IMAGEN 01. LINDEROS DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO (IGAC).....</b>	7
<b>IMAGEN 02. MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....</b>	8
<b>IMAGEN 03. VISTA SATELITAL DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO. ....</b>	9
<b>IMAGEN 04. CONSULTA DE INFORMACIÓN CATASTRAL. ....</b>	10
<b>IMAGEN 05. FORMA DE LLEGAR AL PREDIO OBJETO DE AVALÚO (GOOGLE EARTH PRO). ....</b>	11
<b>IMAGEN 06. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO (IGAC).....</b>	12
<b>IMAGEN 07. FOTOGRAFÍAS DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE. ....</b>	13
<b>IMAGEN 08. MAPA DE VÍAS DEL SECTOR (VEREDA SANTA BÁRBARA).....</b>	14
<b>IMAGEN 09. REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LAS VÍAS DEL SECTOR. ....</b>	14
<b>IMAGEN 10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL FRENTE SOBRE LA VÍA.....</b>	15
<b>IMAGEN 11. REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LAS CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS Y VÍAS DE ACCESO INTERNAS.....</b>	16
<b>IMAGEN 12. MAPA DE UNIDADES CARTOGRAFICAS DE SUELOS (UCS) DEL SECTOR. ....</b>	22
<b>IMAGEN 13. MAPA DE CLASES AGROLÓGICAS DEL SECTOR. ....</b>	22
<b>IMAGEN 14. PERFIL DE ELEVACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO. ....</b>	25
<b>IMAGEN 15. MAPA DE TEMPERATURA DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO. ....</b>	26
<b>IMAGEN 16. MAPA DE PISOS TÉRMICOS EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO .....</b>	26
<b>IMAGEN 17. HUMEDAD RELATIVA EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.....</b>	27
<b>IMAGEN 18. MAPA DE BRILLO SOLAR EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.....</b>	27
<b>IMAGEN 19. MAPA DE PRECIPITACIÓN EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO. ....</b>	28
<b>IMAGEN 20. MAPA DE RÉGIMEN PLUVIOMÉTRICO EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO .....</b>	28
<b>IMAGEN 21. MAPA DE RÉGIMEN PLUVIOMÉTRICO EN COLOMBIA – IDEAM. ....</b>	29
<b>IMAGEN 22. MAPA DE PARQUES NACIONALES NATURALES EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.....</b>	30
<b>IMAGEN 23. MAPA ORGANIZACIÓN AMBIENTAL DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO .....</b>	30
<b>IMAGEN 24. MAPA DE SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS – MINAMBIENTE. ....</b>	31
<b>IMAGEN 25. MAPA DE CONDICIONANTES LEGALES EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO .....</b>	32
<b>IMAGEN 26. MAPA DE CONDICIONANTES LEGALES EN COLOMBIA – UPRA – ASOHOFrucOL – MINAGRICULTURA.....</b>	32
<b>IMAGEN 27. MAPA DE CONDICIONANTES LEGALES EN COLOMBIA – UPRA – ASOHOFrucOL – MINAGRICULTURA.....</b>	33
<b>IMAGEN 28. MAPA DE VOCACIÓN DE USO DEL SUELO EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO .....</b>	35
<b>IMAGEN 29. MAPA USO PROPUESTO DEL SUELO EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO .....</b>	35
<b>IMAGEN 30. MAPA GEOLÓGICO EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.....</b>	37
<b>IMAGEN 31. MAPA INUNDACIÓN EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.....</b>	38
<b>IMAGEN 32. MAPA REMOCIÓN EN MASA EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO. ....</b>	39
<b>IMAGEN 33. MAPA TIERRAS POR SU OFERTA AMBIENTAL EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO. ....</b>	40
<b>IMAGEN 34. MAPA VULNERABILIDAD AMBIENTAL EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.....</b>	40
<b>IMAGEN 35. MAPA SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES EN EL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO. ....</b>	41
<b>IMAGEN 36. MAPA MUESTRA DE MERCADO EN LA ZONA RELATIVAS HOMOGÉNEAS CLASE AGROLOGICA VI.....</b>	49

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

### 1. DATOS DEL INFORME.

<b>1.1 Fecha del Informe</b>	<b>1.2 Informe Técnico de Avalúo Urbano No.</b>
25 de abril de 2023	AR250420230224

### 2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

<b>2.1 Nombre o Razón Social</b>	<b>2.2 Tipo Documento</b>	<b>2.3 Número de Documento</b>
Ariza y Gómez Abogados SAS	NIT	900.653.072-7

### 3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

#### 3.1 INTRODUCCIÓN

Atendiendo a la solicitud de la firma Ariza y Gómez Abogados SAS, el día 25 de abril del 2023, nuestro equipo profesional liderado por GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO en su calidad de perito inscrito en La Lonja de Colombia con registro No. 151212026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) Número AVAL 77156560 validación b3230ab3, procedió a efectuar la visita de inspección y recolección de datos, lo que como resultado genera el presente informe de avalúo de un lote, ubicado en El corregimiento de Puente Palo – La Cumbre – Valle del Cauca, Vereda Jibuales.

#### 3.2 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Mediante el presente procedimiento técnico se determinará el valor comercial del inmueble en estudio, analizado sobre circunstancias particulares de modo, tiempo y lugar, para que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda bajo similares condiciones, se obtenga por él un precio justo. Con el resultado del informe de avalúo, el solicitante contará con una base fundamentada para la toma de decisiones. El objeto específico es para conocer el Valor Comercial, para un proceso de remate del predio.

#### 3.3 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

Ariza y Gómez Abogados SAS

### 4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. 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).
2. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

### 5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

<b>Fecha de visita e inspección ocular al inmueble</b>	<b>Fecha de informe e inicio de la vigencia.</b>
25 de abril de 2023	02 de mayo de 2023

### 6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

#### 6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Propietario	Documento	Título de Adquisición	Modo de Adquisición
SOCIEDAD COMPETENCIA LABORAL LTDA	NIT 900.080.888-1	Derecho real de Dominio	Escritura pública número 2754 del 06 agosto de 2013 de la Notaria Tercera de Cali. Anotación: 004 del 14 agosto 2013. Radicación: 2013-69121. Especificación:

# GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

## Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

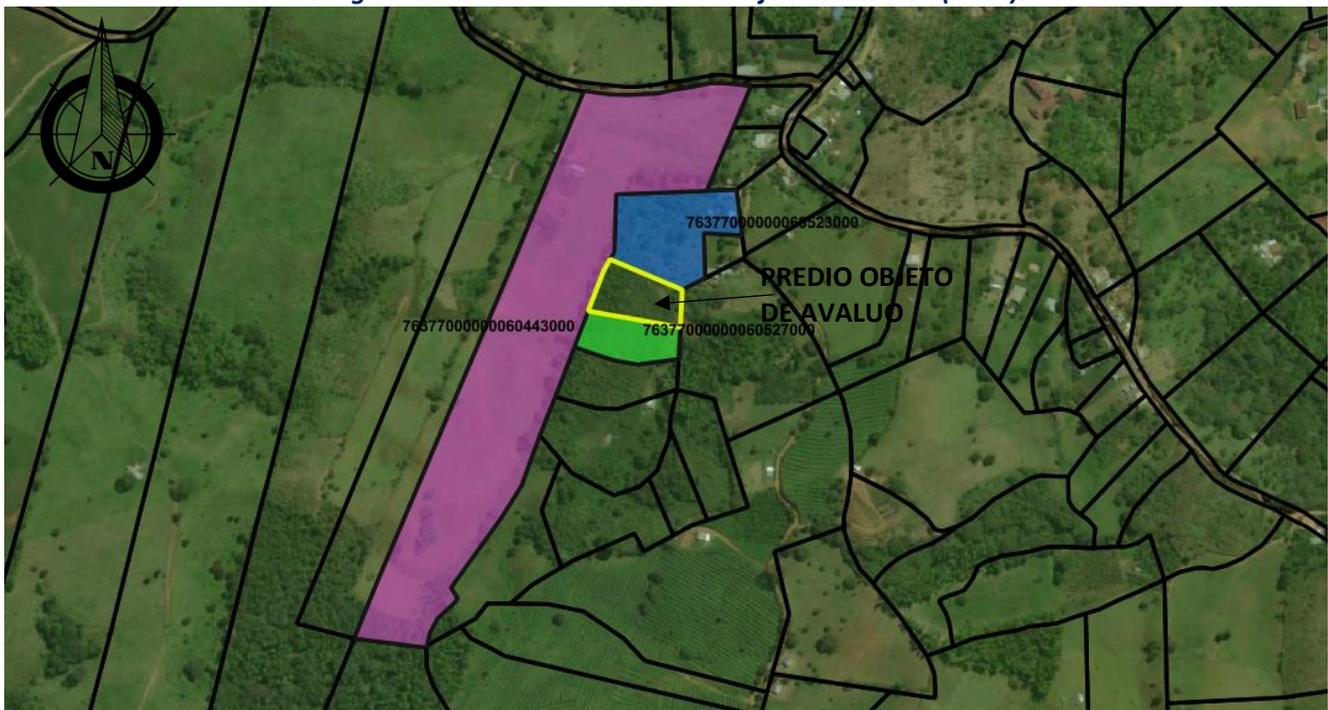
25 de abril 2023

0125 Compraventa- B.F.# 001-08-1000396503 DEL 14-08-2013. Certificado de Tradición y Libertad Matricula Inmobiliaria número 370-739073.

### 6.2 LINDEROS.

Dos Lotes de terrenos. LOTE No. 6: Que hace parte de otro de mayor extensión, con un área de 8.219, el cual cuenta con los siguientes LINDEROS ESPECIALES: OCCIDENTE: Entre los puntos 19 al 16 con predio de Joaquina López. NORTE: Entre los puntos 16 y 17 con el Lote No.7 de Olga García Collazos. ORIENTE: Entre los puntos 17 y 18 con callejón al medio y lote No.3 de Herederos de Hernando García Collazos. SUR: Con predio de la vendedora Irma García Collazos. LOTE No.7: Área 9.250 metros cuadrados el cual cuenta con los siguientes LINDEROS ESPECIALES: OCCIDENTE: Entre los puntos 15 a 15 A con el lote de terreno No.8 de Ángel Antonio García. ORIENTE: Entre los puntos 15 A, a 17 con predio Jairo García, SUR: Entre los puntos 17 y 16 con el Lote No.6 de Irma García Collazos, ubicados en el corregimiento de Puente Palo, Jurisdicción del Municipio de La Cumbre (Valle del Cauca). SEGUNDO: Que el predio de mayor extensión del Lote número seis (6) y comprende los siguientes linderos generales: LINDEROS ESPECIALES, OCCIDENTE: Entre los puntos 19 al 16 con predio Joaquina López. NORTE: Entre los puntos 16 y 17 con el Lote No.7 de Olga García Collazos. ORIENTE: Entre los puntos 17 y 18 con callejón al medio y Lote No.3 de Herederos de Hernando García Collazos. SUR: Entre los puntos 18 y 19 con el Lote No.5 de Aleida García Collazos, con un área total de NUEVEMIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (9.250 M<sup>2</sup>). ESCRITURA PÚBLICA No. 337 del 06 de octubre del 2005 de la Notaría Única de La Cumbre.

**Imagen 01. Linderos del Inmueble Objeto de Avalúo (IGAC).**



software libre QGIS 3.10.5 A Coruña.

# GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

## Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

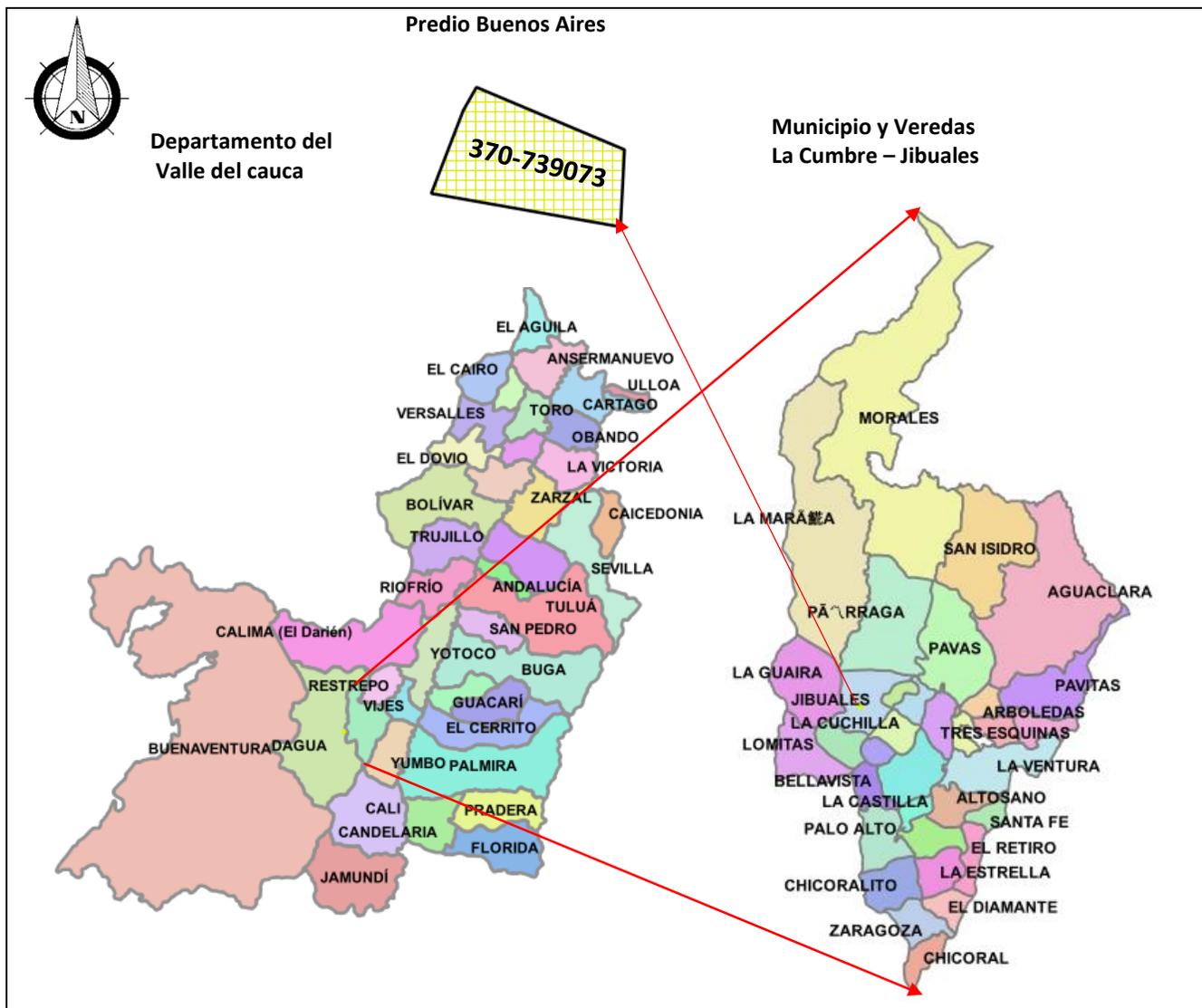
25 de abril 2023

### 6.3 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.

Nombre	LOTE 6 Y 7
Dirección	LOTE CORREGIMIENTO DE PUENTE PALO
Municipio	La Cumbre
Departamento	Valle del Cauca

### 6.4 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

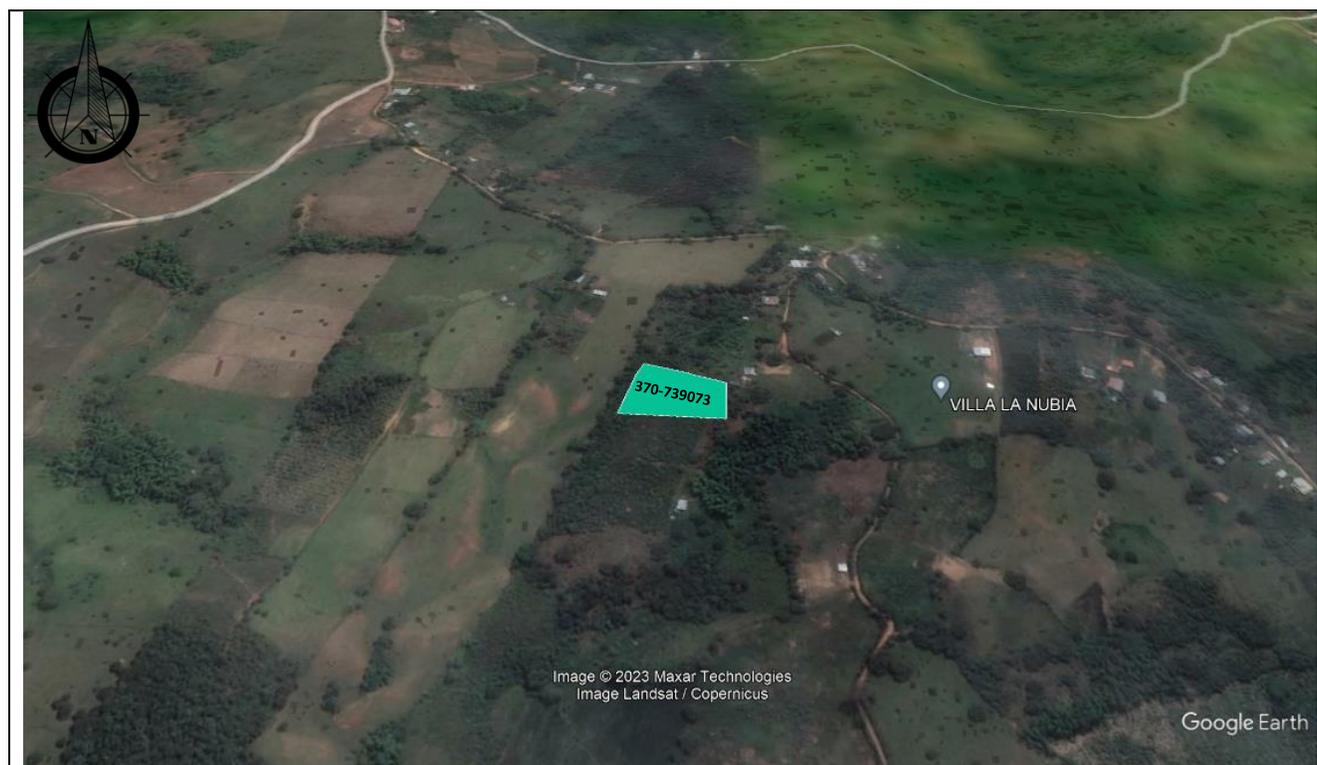
Imagen 02. Mapa de localización del predio objeto de avalúo



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.10.5 A Coruña

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

**Imagen 03. Vista satelital del predio objeto de avalúo.**



Elaboración propia en software libre Google Earth Pro

### 6.5 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Escritura Pública	2754	05 mayo del 2022	Notaria Tercera de Cali
Vereda	Municipio	Departamento	Área (m <sup>2</sup> )
De Puente Palo	La Cumbre	Valle del Cauca	17.469

### 6.6 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
ACTIVO	370-739073	5 de mayo de 2022	De Instrumentos Públicos de Cali
Vereda	Municipio	Departamento	Área (m <sup>2</sup> )
La Cumbre	La Cumbre	Valle del Cauca	17.469

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

### 6.7 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL

Código Predial		Fecha de Consulta		Entidad que lo Expide	
Nacional:	763770000000000006052800000000	25 de abril de 2023		Geoportal Valle Avanza	
Anterior:	N/R				
Municipio	Departamento	Destino Económico	Área Construida (m <sup>2</sup> )	Área del Lote (m <sup>2</sup> )	¿El Área corresponde con el Certificado de Tradición?
La Cumbre	Valle del Cauca	Agropecuario	N/A	17.469m <sup>2</sup>	si

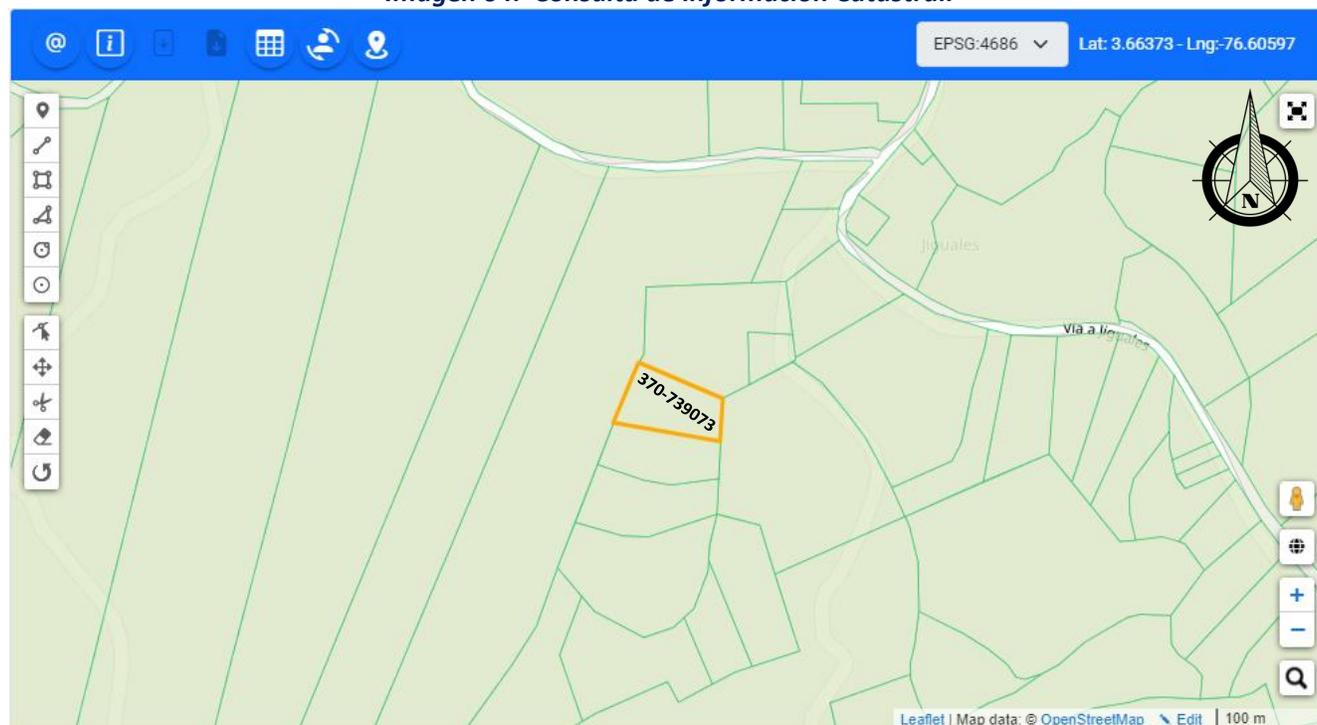
### 6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.5 - 6.6 - 6.7).

No existen diferencias de áreas en los documentos consultados.

Fuente de la consulta catastral: <https://geoportal.valleavanza.com/>

### 6.9 PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO.

*Imagen 04. Consulta de información Catastral.*



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

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

**7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.**

**7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.**

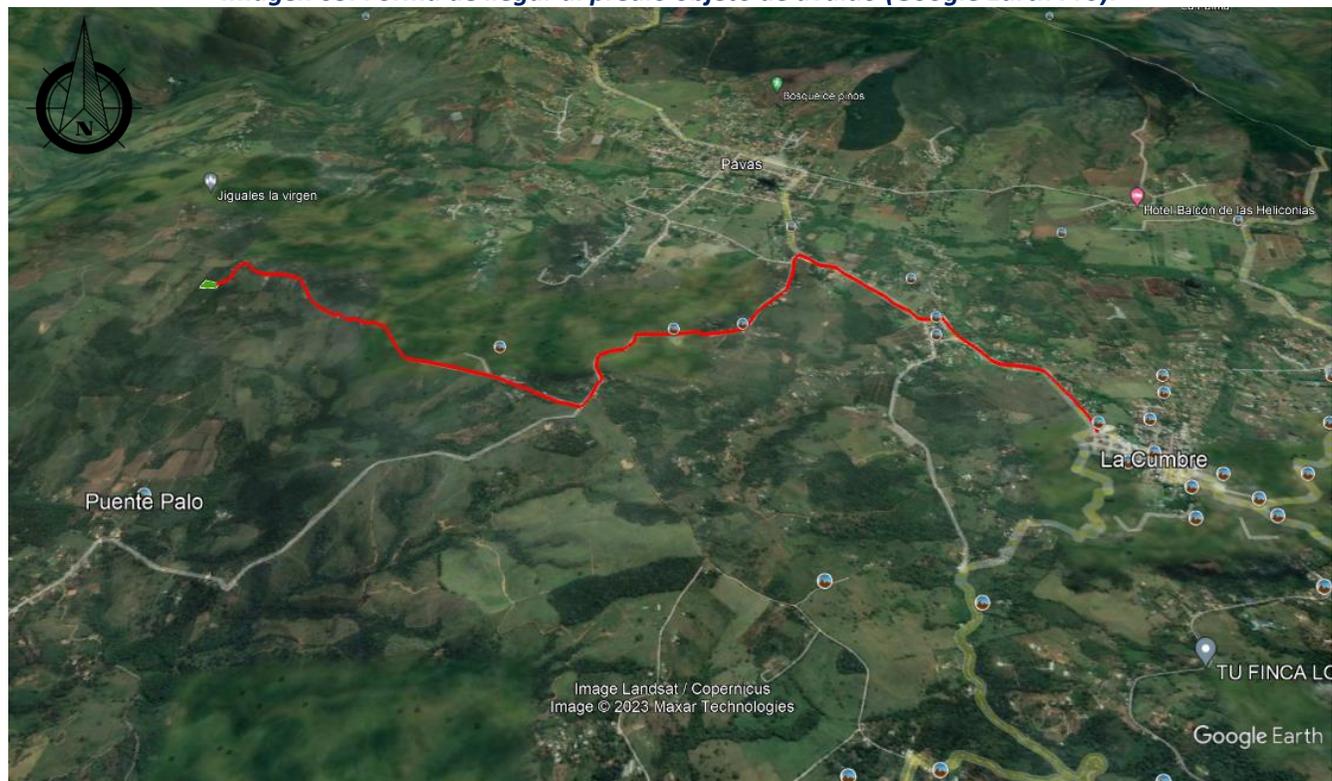
<b>Nombre del Predio</b> Lote 6 Y 7		<b>Dirección del Predio</b> Lote Corregimiento De Puente Palo	
<b>Corregimiento/Vereda</b> Vereda Jibuales	<b>Municipio</b> La Cumbre	<b>Departamento</b> Valle del Cauca	<b>País</b> Colombia

Se trata de un lote de 17.469 m<sup>2</sup>, no se evidencia construcción en el predio, su relieve es inclinado, se evidencia maleza con altura de 1,00 m en promedio y árboles nativos de la región.

**7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.**

<b>Forma de Acceso</b>	Partiendo de La Cumbre, el predio se encuentra a 20 minutos y partiendo de Pavas se encuentra a 10 minutos.		
<b>Sistema Coordenadas</b> MAGNA-SIRGA WGS 84 EPSG 4326	<b>Latitud (N)</b> -73.87087	<b>Longitud (E)</b> 4.89798	<b>Altitud (m.s.n.m.)</b> 1.556

*Imagen 05. Forma de llegar al predio objeto de avalúo (Google Earth Pro).*



**Elaboración propia en software libre Google Earth Pro.**



**Informe Técnico  
de Avalúo  
Rural**

**GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO**

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Código: AV. R-0224

Versión: 2.0

25 de abril 2023

*Imagen 07. Fotografías de la actividad económica predominante.*



**8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.**

Cabecera municipal más cercana al predio objeto de avalúo	La Cumbre.
Distancia en kilómetros de la cabecera más cercana	6.564 metros.
Estratos socioeconómicos predominantes en la región	2
Economía de la región	Actividades de tipo agropecuario tradicional.
Situación de orden público	Buena a el momento de la visita.
Actividad económica principal	Agropecuario tradicional.
Cambios en la actividad económica principal	Para el sector ninguna conocida.
Tipos de productores que se observan en la región	Pequeños y medianos productores.

**8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.**

El sector de ubicación del inmueble corresponde en la Vereda Jibuales, la cual se caracteriza principalmente por actividades de tipo agropecuario y en cuanto a la infraestructura vial existen varias formas de desplazarse hasta la vereda dependiendo del municipio de La Cumbre, Pavas, El Crucero, Tres esquinas.

La principal vía de acceso es la vía La Cumbre – Pavas y viceversa, vía arteria en regular estado, camino destapado y luego de este se intercepta una vía luego por vía veredal a Jibuales.

El transporte se suple a través de taxis y camperos particulares de la región.

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

**Imagen 08. Mapa de vías del sector (Vereda Santa Bárbara)**



**Elaboración propia en software libre Google Earth Pro.**

**Imagen 09. Registro fotográfico de las vías del sector.**



<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

### 8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.

Municipio de La Cumbre se ubica a 6.564 metros y 20 minutos desde el predio aproximadamente en carro.

### 8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.

<b>Iglesia</b>	<b>Escuela o Colegio</b>	<b>Plaza de Mercado</b>	<b>Puesto de Salud</b>	<b>Hospital</b>	<b>Parque Principal</b>	<b>Centro Recreativo</b>	<b>Cementerio</b>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
<b>Estación de Policía</b>	<b>Banco</b>	<b>Cajeros Electrónico</b>	<b>Ferreterías</b>	<b>Almacén Agrícola</b>	<b>Restaurante</b>	<b>Hotel</b>	<b>Terminal de Transporte</b>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

### 8.7 SERVICIOS PÚBLICOS.

<b>Energía Eléctrica</b>	<b>Acueducto</b>	<b>Aseo</b>	<b>Telefonía Fija</b>	<b>Telefonía Celular</b>	<b>Alcantarillado</b>	<b>Gas Domiciliario</b>	<b>Alumbrado Público</b>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	N/A	Si

### 8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la región	La oferta y la demanda es muy baja.
Sustentación de la tendencia de valorización	Existen pocas ofertas.

## 9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

### 9.1 FRENTES SOBRE LA VÍA.

<b>Tiene frente sobre la vía</b>	<b>Distancia del frente sobre la vía (m)</b>	<b>Descripción del frente sobre la vía principal</b>
Si	N/R	Vía veredal destapada.

*Imagen 10. Registro fotográfico del frente sobre la vía.*



<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

### 9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.

Tiene cercas perimetrales	Estado de las cercas perimetrales	Descripción de las cercas perimetrales
Si	Bueno	En postes de guadua - alambre de púa a tres hilos.
Tiene cercas internas	Estado de las cercas perimetrales	Descripción de las cercas perimetrales
N/A	N/A	N/A

*Imagen 11. Registro fotográfico de las cercas perimetrales e internas y vías de acceso internas*



### 9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Vía de acceso principal	Estado de la vía de acceso principal	Descripción de la vía de acceso principal
Si	Regular	Sobre la vía principal de acceso a la vereda destapada.



## GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

### Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023



Vías internas	Estado de las vías internas	Descripción de las vías internas
Si	Regular	Camino destapado en regulares condiciones.

#### 9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.

No existen cultivos a la fecha de la visita, solo se evidencia maleza, bosque y vegetación en pastos.

#### 9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.

En el predio en el momento de la visita está totalmente invadido por la maleza, con 1.0 metro de altura en promedio, sin indicios de tener ningún tipo de mantenimiento.

#### 9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.

Es Forestal según EOT acuerdo 074 del 2000.

#### 9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Teléfono	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
3	No	No	No	No	No	No	No

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

### 9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBL

Gravedad	Aspersión	Micro Aspersión	Goteo	Micro Túbulos	Multi Compuertas	Inundación	Riego Solar
No	No	No	No	No	No	No	No
Otro	N/A						

### 9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?

No
----

### 9.10 ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE

Zona homogénea	Descripción de la zona homogénea	Fuente
ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 1. DE CORDILLERA.	ARTÍCULO 8. De la regional Caquetá. - Las extensiones de las unidades agrícolas familiares y por zonas relativamente homogéneas, son las que se indican a continuación: Comprende terrenos quebrados escarpados y muy escarpados con pendientes de 12 a 75% y con altitudes entre 500 y 3000 m.s.n.m., en las veredas de los municipios así: San José de Fragua: La Pradera, El Vergel, La Plantanillo, Alto Fragua, El Bosque, Valdivia, La Barrialosa, Las Palmeras, La Tigra, La Cumbre, Bellavista, Los Cafetales, Monterrey, San Isidro, La Esmeralda, El Triunfo, El Mirador, La Paz, La Gallineta, El Quinal, Las Doradas, Las Perlas, Costa Rica, La Florida, El Prado, Buenos Aires, El Palmar, Los Andes, La Primavera, Alto Zabaleta, San Pedro Alto, Alto Fragua, Montebello, La Estrella, Las Borugas, Las Iglesias.	Resolución 041 de 1996 del INCORA

## 10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO

### 10.1 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES (Croquis con medidas).



Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.5 A Coruña.

# GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

## Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023

### 10.2 USO ACTUAL DEL SUELO.

Actividad agropecuaria (FORESTAL).

#### Registro fotográfico del entorno y predio



# GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

## Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023



### 10.3 DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS.

El predio no presenta servidumbres.

### 10.4 DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN.

El predio en su totalidad está en área forestal, según la oferta ambiental del predio.

## 11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

N/A

## 12. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS

N/A

## 13. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO

N/A

## 14. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS

N/A

## GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

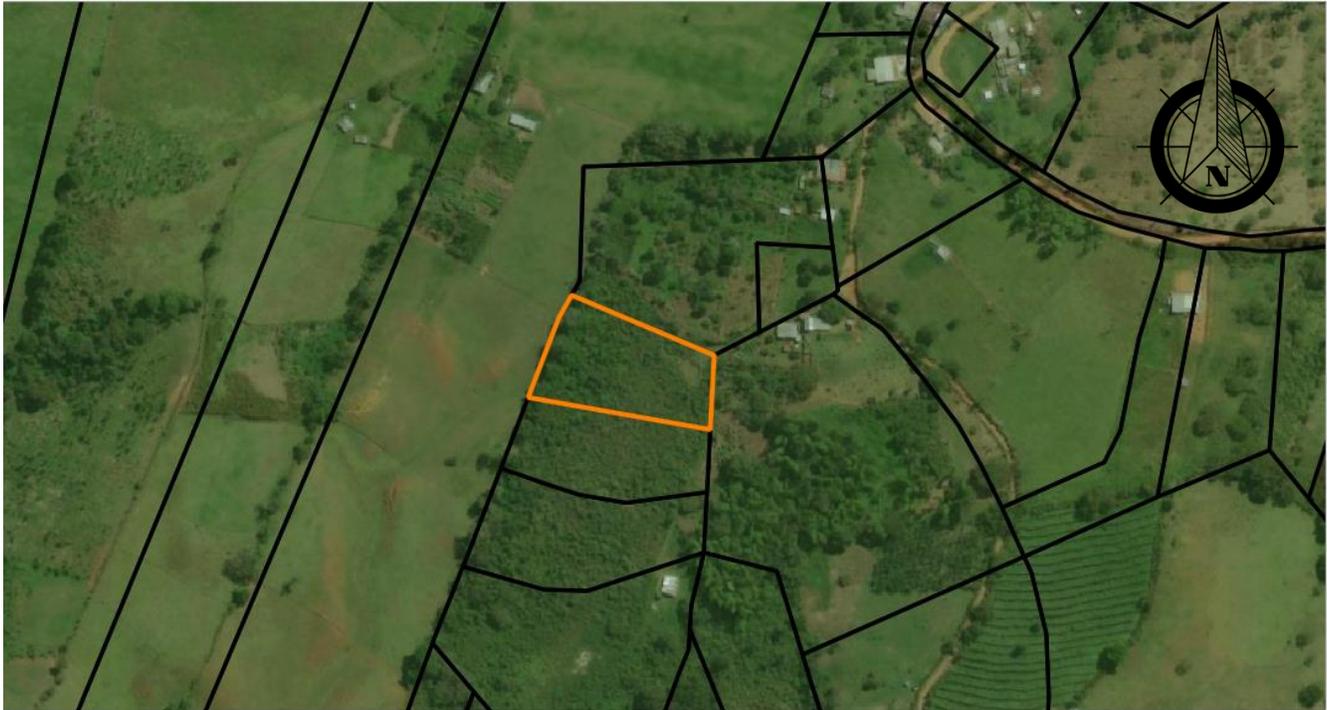
Código: AV. R-0224

### Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023



### 15. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE

El predio se encuentra invadido con maleza de 1.00 m aproximado de altura.

### 16. CONDICIONES AGROLÓGICAS

#### 16.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR.

En el sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo, se identificaron las siguientes Unidades Cartográficas de Suelo (UCS), según consulta y descarga de los datos abiertos del Geoportal del IGAC del mapa de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000 del **Departamento del Valle del Cauca** en formato shape; y el estudio de suelos y zonificación de tierras del **Departamento del Valle del Cauca** realizado por el **IGAC y la CVC**.

De igual forma se identificaron las Clases Agrológicas presentes en el sector según el mapa de Capacidad de Uso de las Tierras del Territorio Colombiano a escala 1:100.000 del **Departamento del valle del Cauca**.

## GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

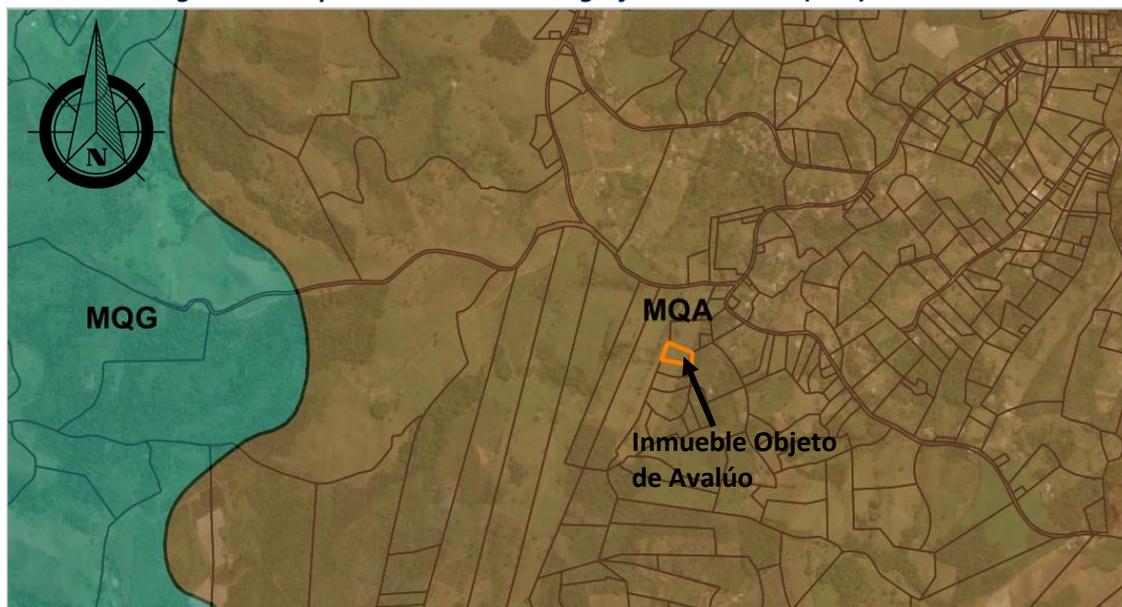
### Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023

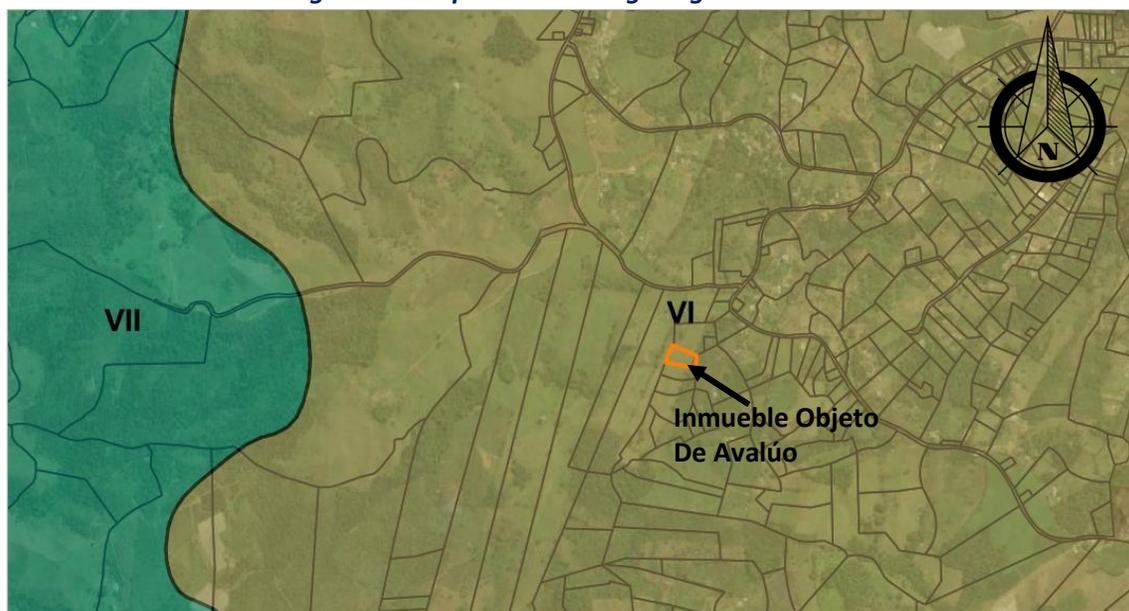
**Imagen 12. Mapa de Unidades Cartográficas de Suelos (UCS) del Sector.**



Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia>

Mapa shape de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Del Valle Del Cauca  
Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.5 La Coruña.

**Imagen 13. Mapa de Clases Agroológicas del Sector.**



Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia>

Mapa shape de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Del Valle Del Cauca.  
Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.5 La Coruña.

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

## 16.2 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.

### UNIDAD FISIOGRAFICA 1: Clase Agrologica VI.

Clase Agrológica	Código Capacidad	Unidad Cartográfica	Área (ha)	Paisaje	Clima	Rango de Pendientes	Relieve
VI	Vlps-14	MQAe1	1 has 7.469 m <sup>2</sup>	Montaña fluvio gravitacional	Medio húmedo	25 – 50%	Filas y vigas.
<b>Componente de Suelo</b>	Asociación: Typic Dystrudepts; Typic Hapludands						
<b>Usos Recomendados</b>	Ganadería con pastoreo extensivo, agricultura, cultivos en multiestrata (café, caña, frutales), conservación del bosque natural.						
<b>Características</b>	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.						
<b>Principales Limitantes</b>	Pendientes ligeramente escarpadas con gradientes de 25-50% y erosión moderada; deficientes precipitaciones durante uno de los semestres del año.						
<b>Prácticas de Manejo Recomendadas</b>	Implementar prácticas de conservación y manejo de suelos, recuperación de áreas degradadas con reforestación y obras biomecánicas, sembrar en curvas a nivel, sembrar barreras vivas, mantener cobertura vegetal e implementar regeneración natural.						
<b>Uso actual de la tierra</b>	Forestal.						
<b>Forma del terreno</b>	Irregular.						
<b>Zona de Vida</b>	Rural.						
<b>Drenaje Natural</b>	Si.						
<b>Profundidad efectiva</b>	Suelos profundos a superficiales, bien drenados.						
<b>Fertilidad</b>	Los suelos de Colombia son diversos y frágiles, cuenta con 11 de los 12 órdenes de suelos existentes en el mundo a excepción de los gelisoles. Se destacan los suelos incipientes, poco evolucionados con un 58.11 % correspondientes a los órdenes entisoles e inceptisoles (IGAC, 2012).						
<b>Vegetación Natural</b>	Nativa.						
<b>Erosión</b>	EROSION NO APRECIABLE CONMETODOL. UTILIZADA,						
<b>Salinidad del suelo</b>	Tipo: A Grado: ML						
<b>Litología del suelo</b>	Depósitos superficiales clásticos piroclásticos no consolidados (ceniza volcánica) y/o rocas ígneas volcánicas máficas, afaníticas y porfíricas (diabasa).						

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

### 16.3 ANÁLISIS CLIMÁTICO.

Variable Climática	Unidad	Valor	Fuente
<b>Altitud</b>	m.s.n.m.	3.062	Perfil de elevación en Google Earth Pro. (ver imagen 14)
<b>Temperatura</b>	18°C a 24°C		<a href="http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html">http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html</a> Opción de mapa de temperatura multianual. (Ver Imagen 15. Mapa de Temperatura de Colombia – IDEAM) (Ver Imagen 16. Mapa de Temperatura del inmueble objeto de avalúo).
<b>Piso Térmico</b>	Templado		(Ver Imagen 17. Mapa de Pisos Térmicos en el inmueble objeto de avalúo).
<b>Humedad Relativa</b>	%	75 – 80	<a href="http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html">http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html</a> Opción de mapa de Humedad Relativa multianual. (Ver Imagen 18. Humedad Relativa en el inmueble objeto de avalúo) (Ver Imagen 19. Humedad Relativa en Cundinamarca – IDEAM).
<b>Brillo Solar</b>	horas/día	4 a 5	<a href="http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html">http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html</a> Opción de mapa de Brillo Solar multianual. (Ver Imagen 20. Mapa de Brillo Solar en el Inmueble Objeto de Avalúo). (Ver Imagen 21. Mapa de Brillo Solar en Colombia – IDEAM).
<b>Precipitación</b>	mm/año	1000 a 1.500	<a href="http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html">http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html</a> Opción de mapa de Precipitación multianual. (Ver Imagen 22. Mapa de Precipitación en el Inmueble Objeto de Avalúo) (Ver Imagen 24. Mapa de Precipitación en Colombia – IDEAM).
<b>Régimen de Lluvias</b>	Bimodal 6		<a href="http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html">http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html</a> Opción de mapa Pluviométrico de Colombia multianual. (Ver Imagen 23. Mapa de Régimen Pluviométrico en el Inmueble Objeto de Avalúo) (Ver Imagen 25. Mapa de Régimen Pluviométrico en Colombia – IDEAM).  Es el régimen presente hacia el sur o parte alta de la Cuenca Magdalena Cauca, también se caracteriza por las dos temporadas de menores lluvias a inicio y mitad de año; la diferencia radica, en que la época seca entre junio y agosto, es mucho más deficitaria que la del primer trimestre y adicionalmente las temporadas lluviosas son similares a lo largo del año.
<b>Velocidad del viento</b>		De -1 a 0	
<b>Valor de la pendiente máxima</b>		3,8%	

# GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

## Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023

Imagen 14. Perfil de Elevación del Inmueble objeto de avalúo.



### CÁLCULO DE LA PENDIENTE DEL LOTE DE TERRENO - PUNTO MÁS ALTO

Valor de la Pendiente 2,7%

$$\text{Pendiente} = \frac{h}{a}$$

Altitud Punto más Alto

1.571

1

Altitud Punto más Bajo

1.556

$r = 556$

Distancia entre los puntos 1 y 2

$h = 15$

$a = 555,80$

$$a = \sqrt{r^2 - h^2}$$

## GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

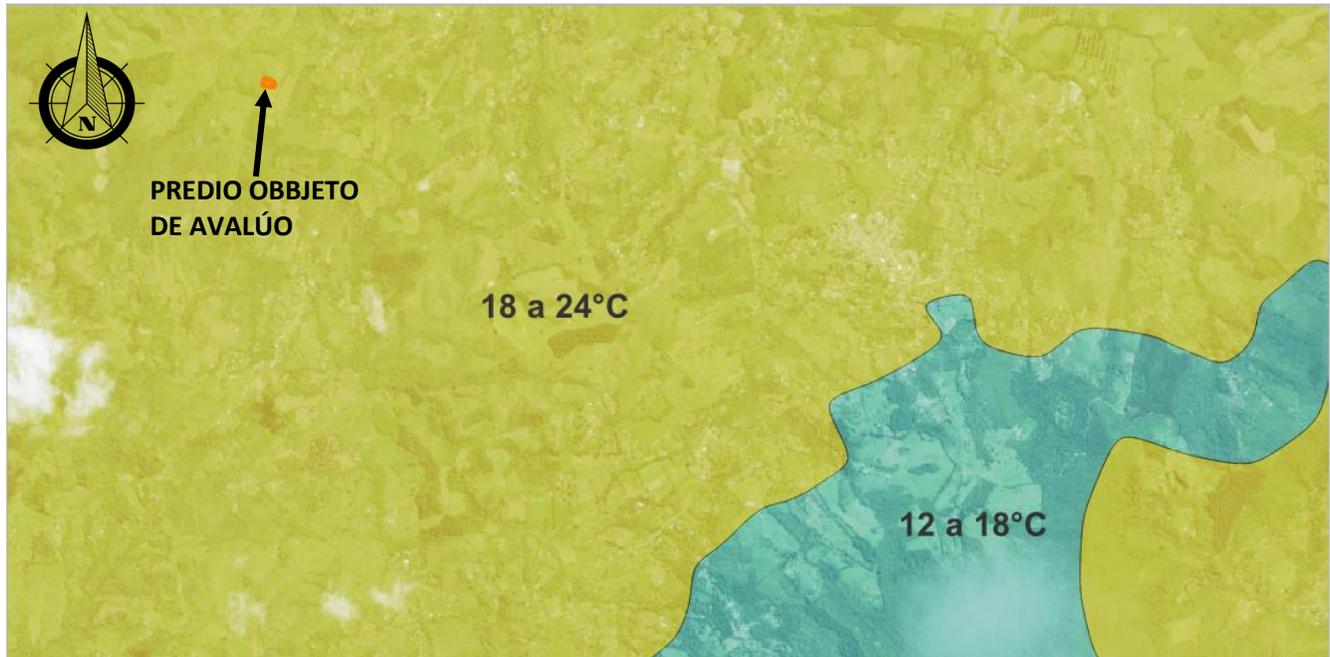
### Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023

**Imagen 15. Mapa de Temperatura del Inmueble objeto de avalúo.**



Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html> - Mapa shape de temperatura de Colombia  
Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.5 A Coruña.

**Imagen 16. Mapa de Pisos Térmicos en el Inmueble objeto de avalúo**



Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html> - Mapa shape de pisos térmicos de Colombia  
Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.5 A Coruña.

## GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

### Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023

**Imagen 17. Humedad Relativa en el Inmueble Objeto de Avalúo.**



Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>

Mapa shape de Humedad Relativa de Colombia Georreferenciado Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.5 La Coruña.

**Imagen 18. Mapa de Brillo Solar en el Inmueble Objeto de Avalúo.**



Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>

Mapa shape de Brillo Solar de Colombia Georreferenciado en QGIS 3.10.5 A Coruña

# GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

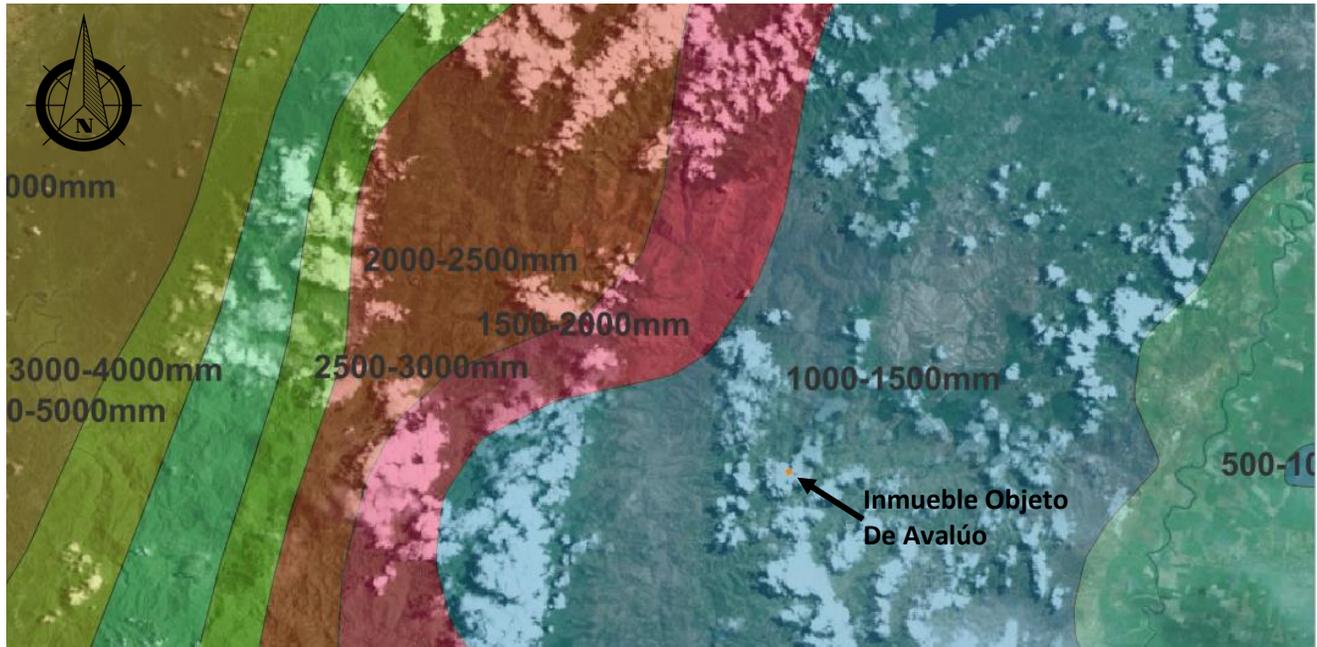
## Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023

**Imagen 19. Mapa de Precipitación en el Inmueble Objeto de Avalúo.**

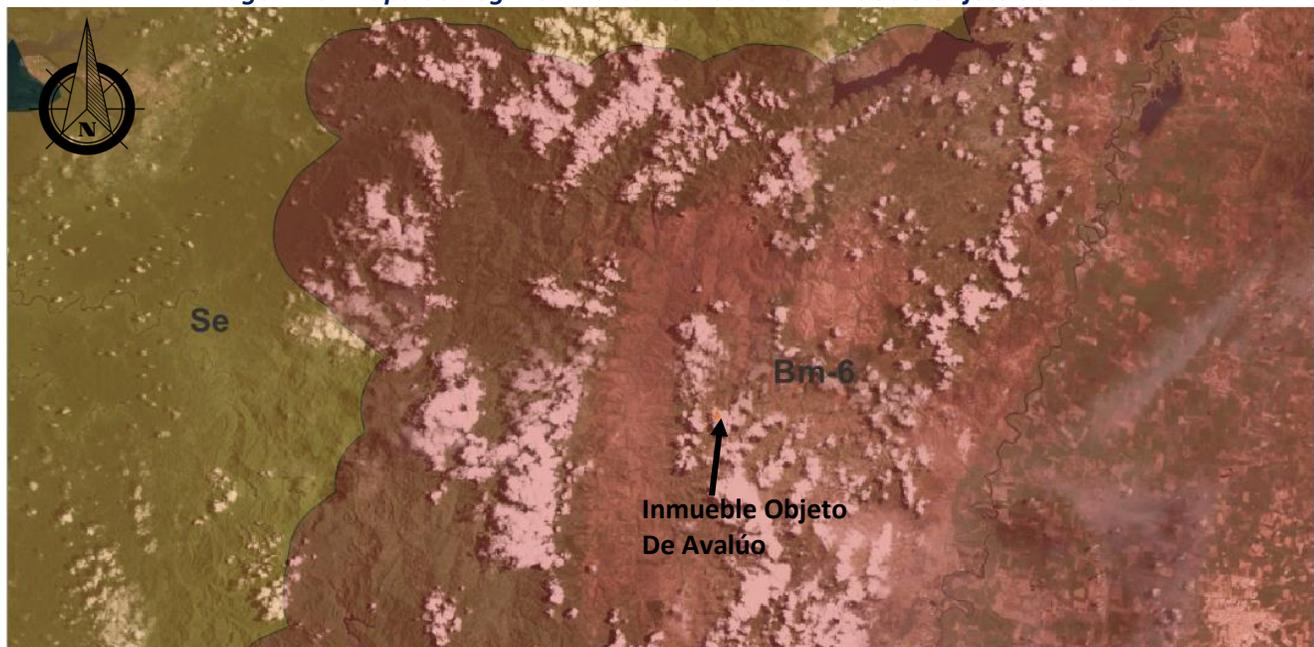


Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>

Mapa shape de Precipitación de Colombia

Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.5 A Coruña.

**Imagen 20. Mapa de Régimen Pluviométrico en el Inmueble Objeto de Avalúo**



Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>

Mapa shape de Precipitación de Colombia Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.5 La Coruña.

# GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

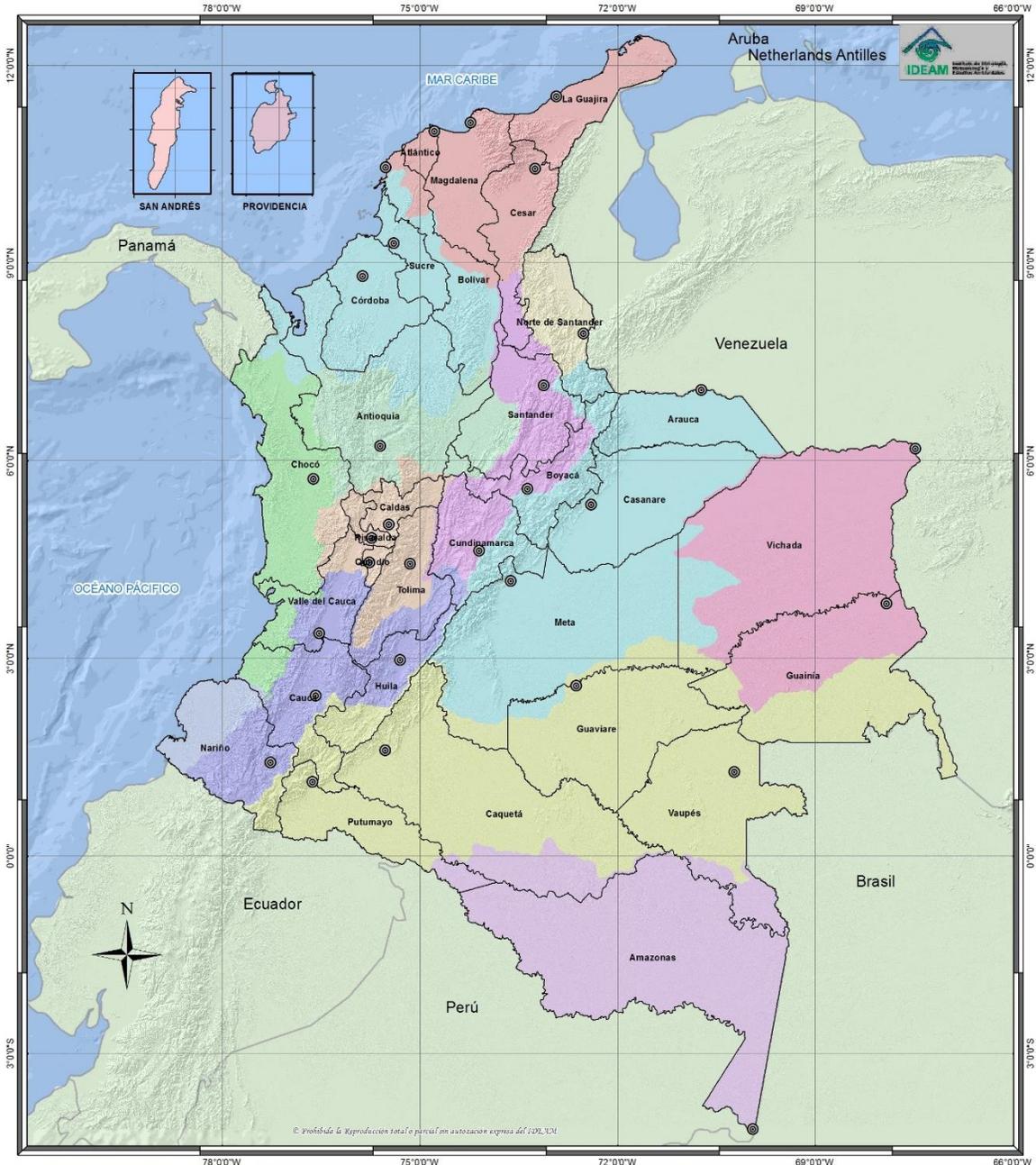
## Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023

Imagen 21. Mapa de Régimen Pluviométrico en Colombia – IDEAM.



<p><b>INSTITUTO DE HIDROLOGÍA, METEOROLOGÍA Y ESTUDIOS AMBIENTALES - IDEAM</b></p> <p><b>REGIMEN PLUVIOMÉTRICO EN COLOMBIA</b></p> <p>REPÚBLICA DE COLOMBIA</p> <p>2014</p>	<p><b>Leyenda</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bimodal-1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bimodal-2</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bimodal-3</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bimodal-4</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bimodal-5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bimodal-6</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: cyan; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Monomodal-1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: pink; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Monomodal-2</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Monomodal-3</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Monomodal-4</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightpurple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Monomodal-5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Sin estación seca</li> </ul>	<p><b>Convenciones</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: black; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ciudades Principales</li> </ul> <p><b>Límites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; border-bottom: 1px solid black; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Límite Departamental</li> <li><span style="display: inline-block; border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Límite Internacional</li> <li><span style="display: inline-block; border-bottom: 1px solid black; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Límite Marítimo</li> </ul>	<p><b>Información de Referencia</b></p> <p>PROYECCIÓN: Sistema de Gauss</p> <p>DATUM: MADRID - SIRGAS</p> <p>ORIGEN DE LA ZONA: BOGOTÁ</p> <p>COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4° 32' 46.3212" Lat Norte 77° 54' 38.5285" Long Oeste</p> <p>COORDENADAS PLANAS: 1000 000 metros Norte 1000 000 metros Este</p> <p><b>Escala Colombia:</b> 1:9.000.000</p> <p><b>Escala San Andrés y Providencia:</b> 1:600.000</p> <p>Fuente: Grupo de Climatología y Agrometeorología Subdirección de Meteorología - IDEAM Cartografía Básica IGAC</p> <p>Elaborado Por: Olga Cecilia González Gómez</p> <p><small>Prohibida la Reproducción total o parcial sin autorización expresa del IDEAM</small></p>
---	--	--	--

**Informe Técnico  
de Avalúo  
Rural**

**GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO**

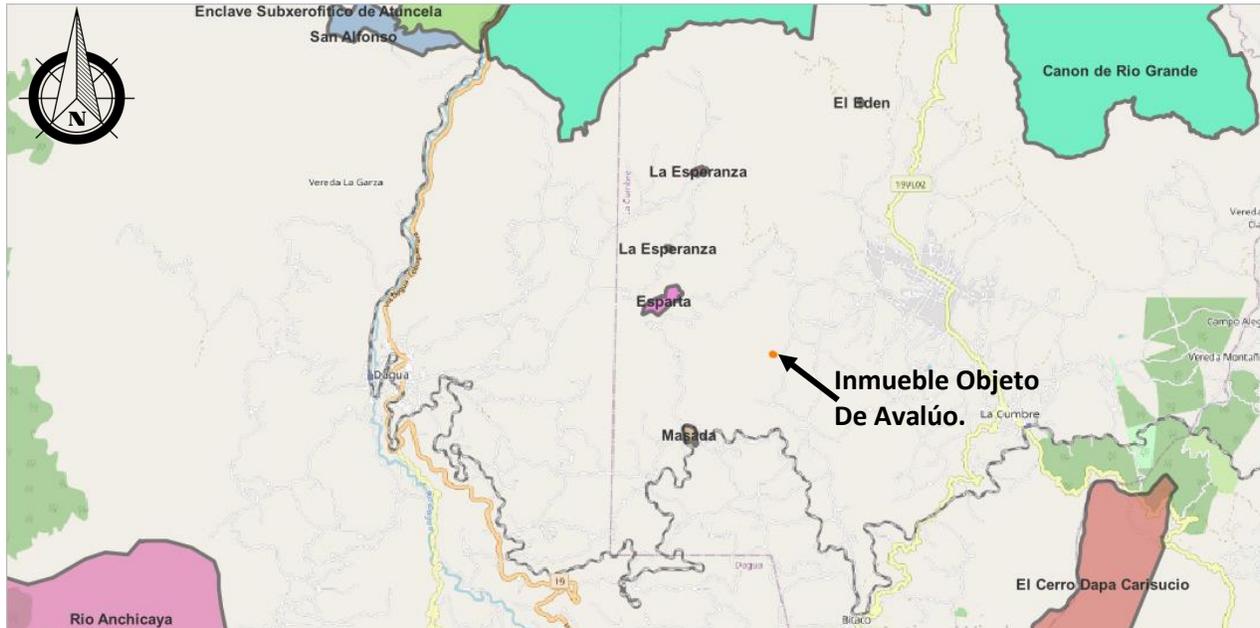
Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Código: AV. R-0224

Versión: 2.0

25 de abril 2023

**Imagen 22. Mapa de Parques Nacionales Naturales en el Inmueble Objeto de Avalúo**



Fuente: MINAMBIEMTE.

Mapa de parques nacionales en Colombia

Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.4 A Coruña.

**Imagen 23. Mapa organización ambiental del Inmueble Objeto de Avalúo**



Fuente: MINAMBIEMTE. Mapa Distritos Regionales De Manejo Integrado en Colombia

Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.4 A Coruña.

# GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

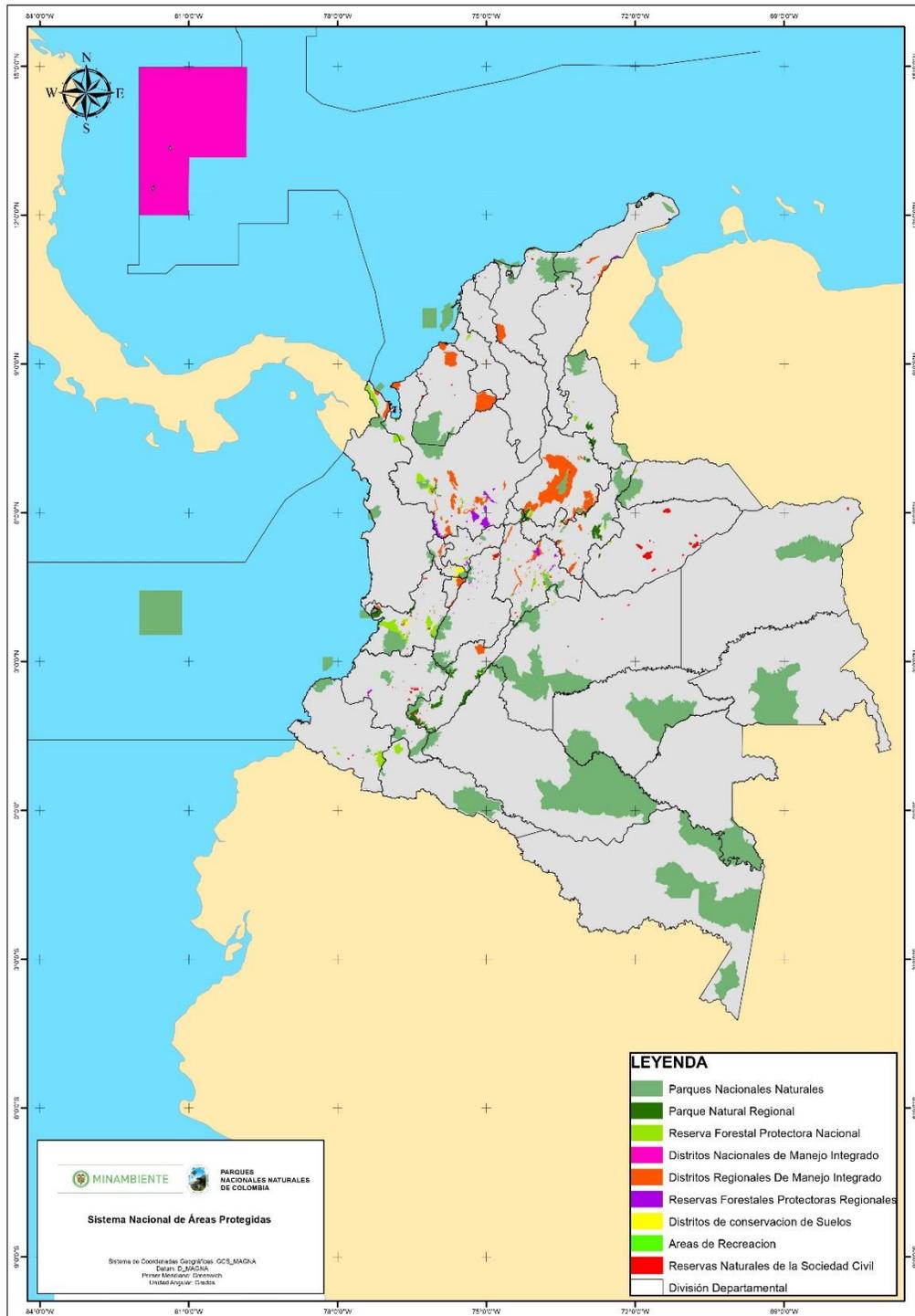
## Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023

Imagen 24. Mapa de Sistema Nacional De Áreas Protegidas – MINAMBIENTE.



# GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

## Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023

### 17. CONDICIONANTES LEGALES EN COLOMBIA.

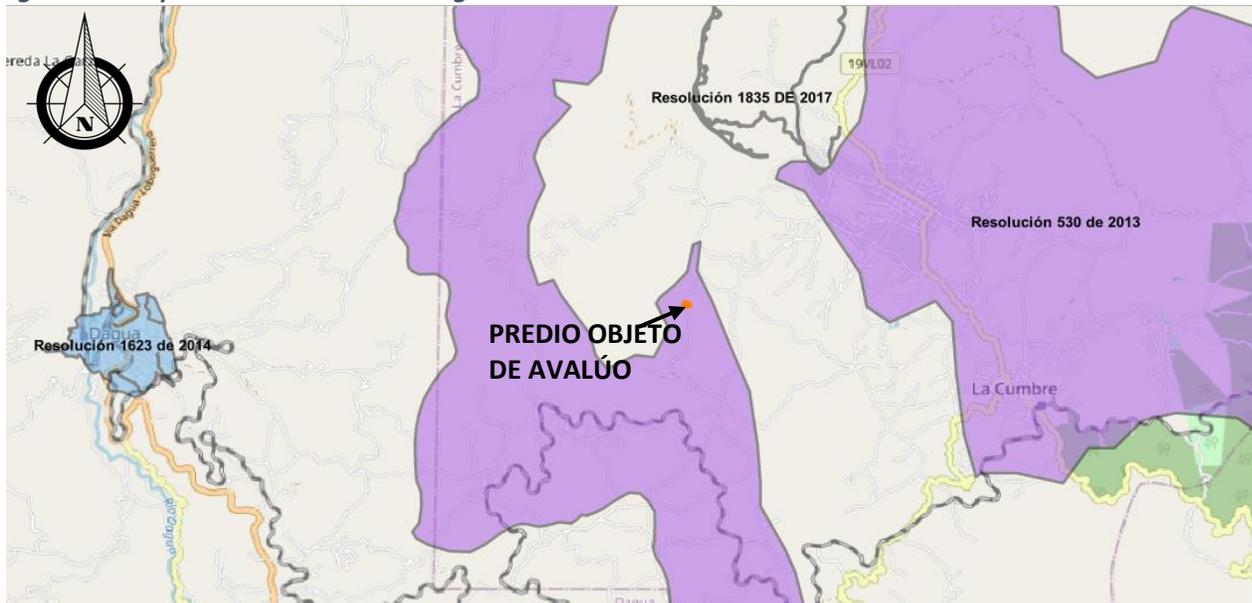
El predio hace parte de zonas de sustracción 2018, y no hace parte de parque nacionales, hace parte de la ley 2 de 1959 y no hace parte de la de la organización ambiental CAR como se muestra en los planos 26 y 27 o los organismos no han actualizado de información.

Imagen 25. Mapa de Condicionantes Legales en el Inmueble Objeto de Avalúo



Reserva ley 2 1.959.

Imagen 26. Mapa de Condicionantes Legales en Colombia – UPRA – ASOHOFRUCOL – MINAGRICULTURA.



Zona de sustracción 2018

# GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

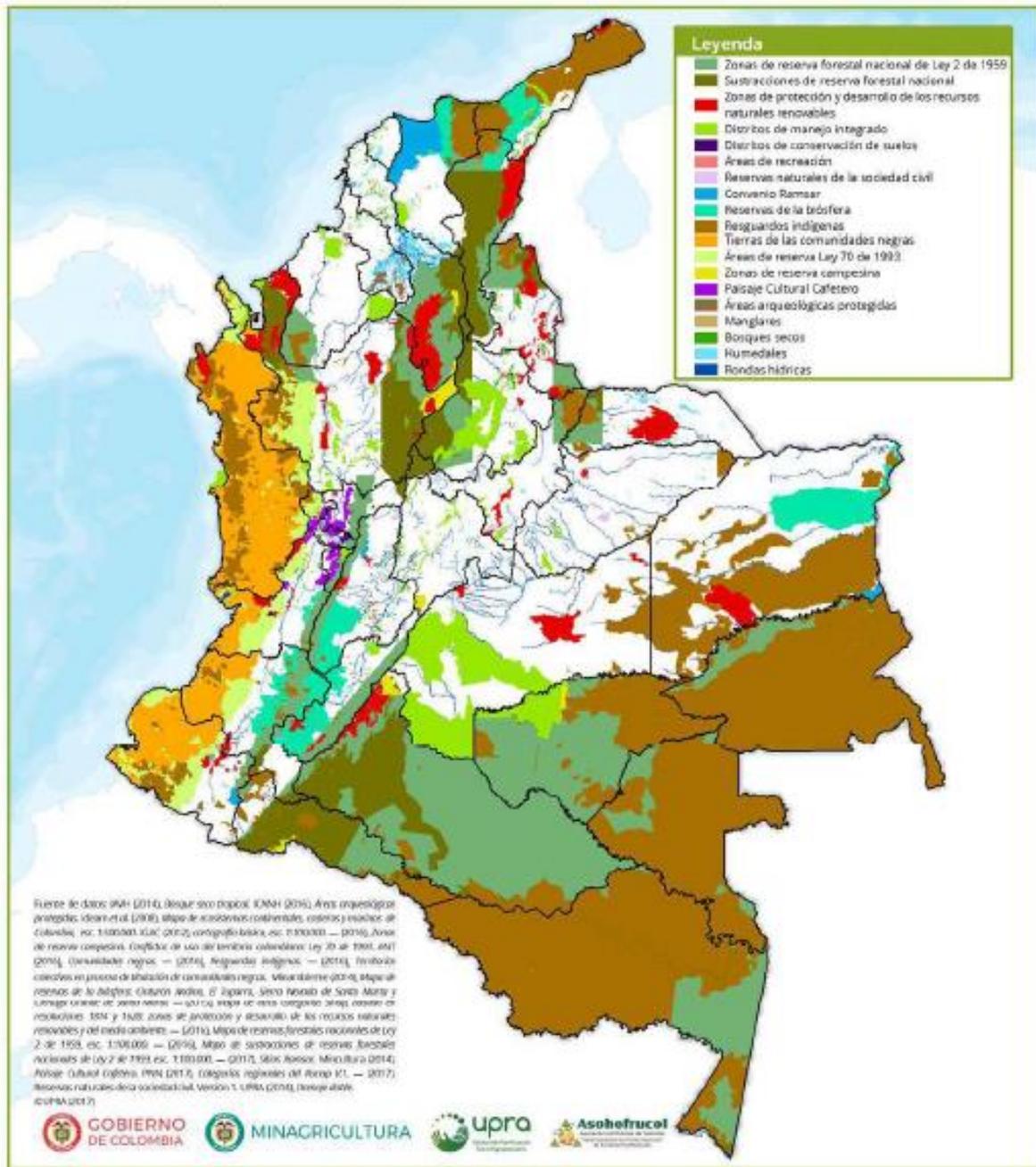
## Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023

Imagen 27. Mapa de Condicionantes Legales en Colombia – UPRA – ASOHOFrucOL – MINAGRICULTURA.



Fuente: UPRA – ASOHOFrucOL – MINAGRICULTURA.  
Mapa de Condicionantes Legales en Colombia  
Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 A Coruña.

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

## 18. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

### 18.1 TIPO DE NORMA.

Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) de primera generación, adoptado mediante Acuerdo 074 del 12 de diciembre 2000.

**Concepto de uso del suelo Acuerdo 074 de 2000, Capítulo III suelo rural:**

**Artículo 93, 94 y 95 AREAS PARA LA PRODUCCIÓN (Zona de reforestación y sistemas agroforestales de carácter comercial)**

**ARTICULO 28.** De conformidad con la ley 388, el art. 61 de la ley 99/93 le de Medio Ambiente y el decreto reglamentario 604, declárese el uso del área rural del municipio, prioritariamente agropecuaria forestal, excepto las zonas especiales que a continuación se enuncian: cultivos bajo invernadero, zona industrial, explotación minera, área de influencia capillas de Siecha, valle teusaca y zonas de protección recursos hídricos.

**Artículo 93.** Definición. Se consideran áreas de reforestación y sistemas de carácter comercial a todas aquellas áreas en las cuales se pueden desarrollar plantaciones forestales comerciales con especies de pino, guadua, nogal y eucaliptos, en algunos casos combinados con sistemas agrícolas que permitan el abastecimiento de madera en la región y la comercialización e industrialización en el resto del país. Corresponde a todas las zonas aptas para bosques productores y productoresprotectores, así como a los 50 metros en la vertical medidos desde la divisoria de aguas de la cordillera occidental.

**Artículo 94.** Asignación. Las áreas de reforestación y sistemas agroforestales de carácter comercial son las que aparecen delimitadas en el plano PP-11, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

**Artículo 95. Régimen de usos.** Uso Principal: Sistemas agroforestales comerciales.

### 18.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.

#### USO ACTUAL:

Agropecuario (Forestal).

#### UBICADO EN:

Municipio La Cumbre - Vereda Jibuales.

#### DIRECCIÓN DEL PREDIO:

Lote Corregimiento de Puente Palo.

#### CERTIFICADO DE TRADICIÓN:

370-739073

#### NÚMERO PREDIAL:

763770000000000060528000000000

# GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

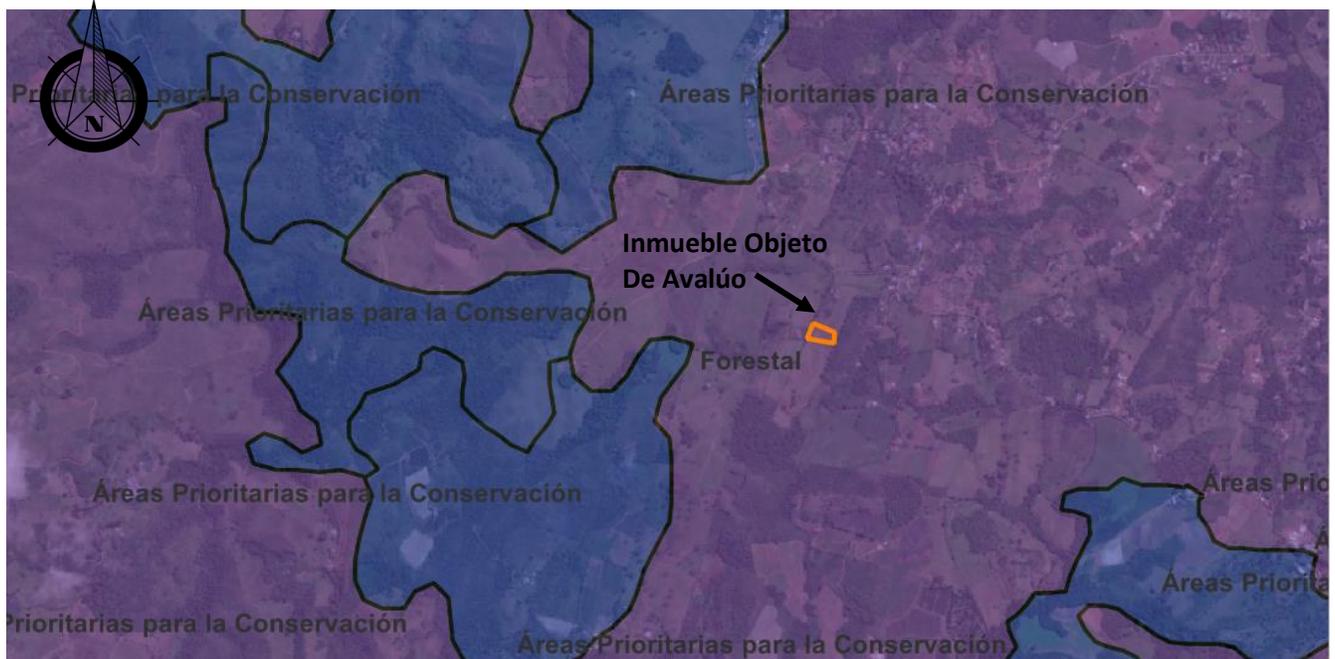
## Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023

**Imagen 28. Mapa de Vocación de uso del suelo en el Inmueble Objeto de Avalúo**



Vocación: Forestal. Fuente: IGAC. Mapa de clasificación de tierras por su vocación Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.4 A Coruña.

**Imagen 29. Mapa uso propuesto del suelo en el Inmueble Objeto de Avalúo**



Datos abierto catastro Cundinamarca (Zonas de Desarrollo agropecuario con restricciones).

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

## 19. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial del predio y sus construcciones, se tuvo en cuenta los criterios establecidos para inmuebles rurales, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

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

## 20. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

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

### 20.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

#### 20.1.1 Inestabilidad Geológica

Resumen mapa geológico de Colombia		
Descripción	Edad	Símbolo
Basaltos toleóticos, y doleritas, picritas, tobas básicas y brechas volcánicas.	Cretácico Superior	K2-Vm7
Concepto técnico	El predio no se encuentra ubicado en zonas de riesgo por inestabilidad geológica, no es adecuación de cantera ni de relleno sanitario.	

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

**Imagen 30. Mapa geológico en el Inmueble Objeto de Avalúo.**



Fuente: [www2.sgc.gov.co/Paginas/servicio-geologico-colombiano.aspx](http://www2.sgc.gov.co/Paginas/servicio-geologico-colombiano.aspx).

Mapa geológico de Colombia

Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.4 A Coruña.

### 20.1.2 Susceptible de inundación

Resumen mapa Inundación	
Susceptible	Cuenca
No es susceptible de inundación	Hace parte del pacifico
Concepto técnico	El predio no se encuentra ubicado en zonas de riesgo por inundación hace parte de la cordillera occidental.

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

**Imagen 31. Mapa Inundación en el Inmueble Objeto de Avalúo.**



Fuente: [www.ideam.com](http://www.ideam.com)

Mapa susceptibilidad por inundación  
Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.4 A Coruña.

**20.1.3 Inestabilidad por remoción en masa**

Resumen mapa remoción en masa		
Tipo	Categoría	Grado
1-2	Comprende Provincias I-II Amenaza Muy Alta	Muy Alta
<b>Provincias</b>	Vertientes de los ríos Cauca y Patía, de la Serranía de Baudó y de la Cordillera Occidental, excluido su piedemonte occidental.	
<b>Procesos</b>	La mayor concentración y frecuencia de deslizamientos y otros procesos de inestabilidad de taludes y laderas se presenta en las dos provincias consideradas dentro de la Categoría de Amenaza Muy Alta. En el occidente, extensas zonas de reptación, erosión.	
<b>Procesos Generales</b>	Alta concentración de deslizamientos y otros procesos.	
<b>Características</b>	Se asocian en esta categoría formaciones de litología variada de la provincia I del occidente, con rocas sedimentarias con coberturas coluviales gruesas del oriente. Estas formaciones están afectadas tectónicamente de manera apreciable.	
<b>Características Generales</b>	Asociada a formaciones de litología variada en la Provincia I y II del occidente con rocas sedimentarias y coberturas coluviales. Estas formaciones están afectadas tectónicamente de manera apreciable y en consecuencia presentan gran fracturamiento.	

## GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

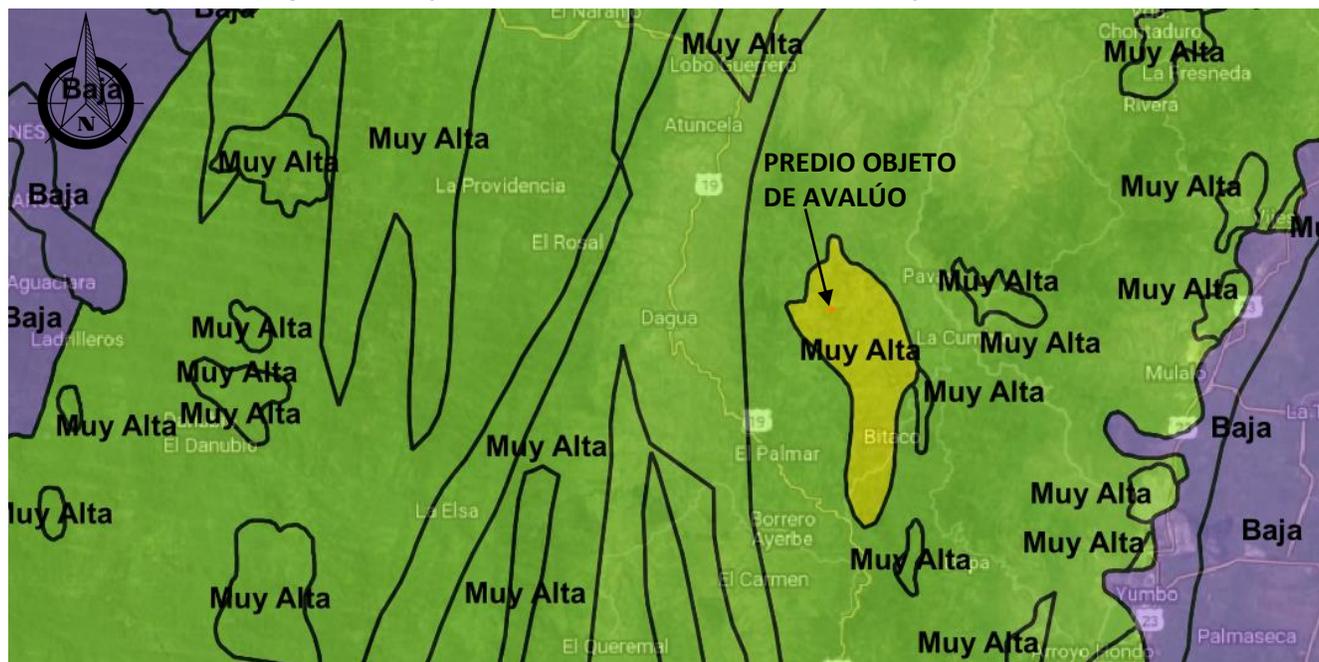
**Informe Técnico  
de Avalúo  
Rural**

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023

**Imagen 32. Mapa remoción en masa en el Inmueble Objeto de Avalúo.**



Fuente: [www.ideam.com](http://www.ideam.com)  
 Mapa susceptibilidad por inundación  
 Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.4 A Coruña.

### 20.2 IMPACTOS AMBIENTALES Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

#### 20.2.1 Clasificación de las tierras por su oferta ambiental

Resumen mapa de las tierras por su oferta ambiental	
Vocación	Oferta Ambiental
Forestal.	Áreas Para Producción.
<b>Uso principal</b>	Protección – producción.

## GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

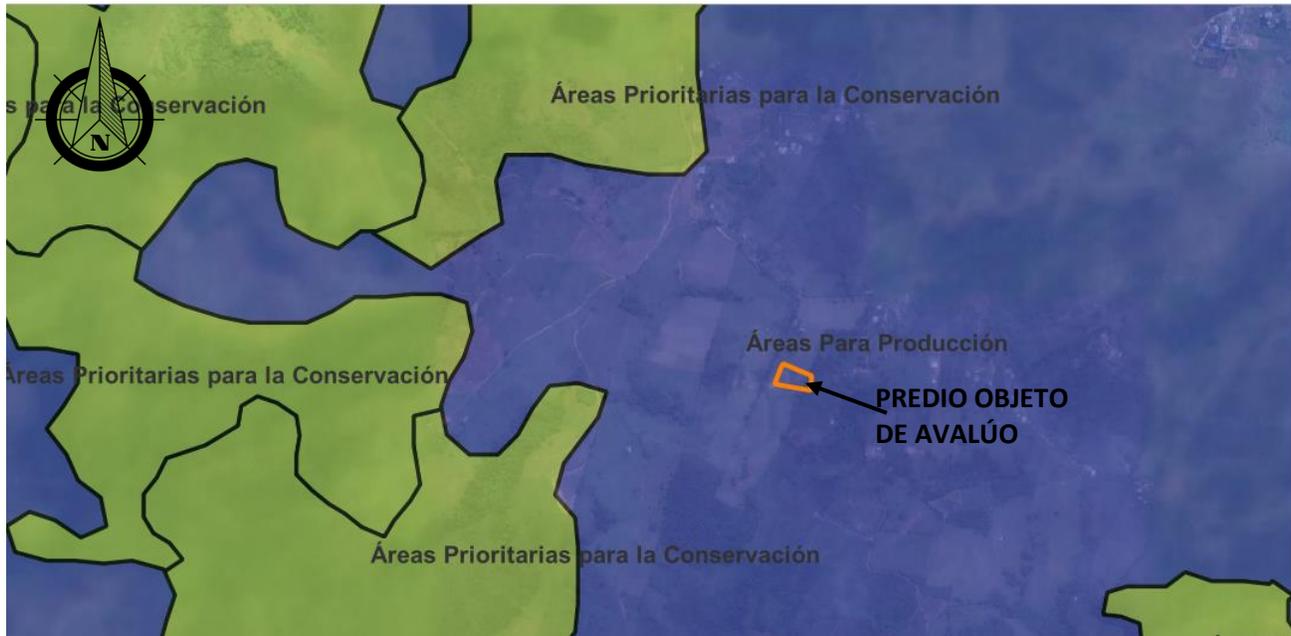
### Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023

**Imagen 33. Mapa tierras por su oferta ambiental en el Inmueble Objeto de Avalúo.**



Fuente: IGAC

Mapa oferta ambiental Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.4 A Coruña.

### 20.2.2 Vulnerabilidad Ambiental

La vulnerabilidad ambiental del predio en el sector es media.

**Imagen 34. Mapa vulnerabilidad ambiental en el Inmueble Objeto de Avalúo.**



Fuente: ideam.com.co

Mapa vulnerabilidad ambiental Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.4 A Coruña.

## GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

### Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023

### 20.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.

El predio no posee servidumbres físicas, ni jurídicas en los documentos reportados.

*Imagen 35. Mapa servidumbres, cesiones y afectaciones en el Inmueble Objeto de Avalúo.*



Datos Abiertos Vías nacionales (INVIAS)

Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.4 A Coruña.

### 20.4 SEGURIDAD

La seguridad en el sector se considera buena en el momento de la visita.

## 21. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

### 21.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

#### PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO.

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Resolución IGAC 620 de 2008 - **Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**Resolución 620 del 2008 Artículo 29º. - Avalúos en las zonas rurales.** Los métodos enunciados anteriormente en artículos **1, 2, 3 y 4** de la resolución 620 del 2008 también se aplican en la zona rural, pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales como:

- ✓ Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
- ✓ Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

- ✓ Vías internas y de acceso.
- ✓ Topografía.
- ✓ Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
- ✓ Posibilidades de adecuación.
- ✓ Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

**PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES.**

**MÉTODO DE COSTOS DE REPOSICIÓN.** Resolución IGAC 620 de 2008 - **Artículo 3º.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios en zonas del Municipio de La Cumbre Valle Del Cauca y zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996 (*Artículo 8 De la Regional Caquetá, Zona Relativamente Homogénea No. 1. (De Cordillera): Comprende los municipios de: San José de Fragua: La Pradera, El Vergel, La Plantanillo, Alto Fragua, El Bosque, Valdivia, La Barrialosa, Las Palmeras, La Tigra, La Cumbre, Bellavista, Los Cafetales, Monterrey, San Isidro, La Esmeralda, El Triunfo, El Mirador, La Paz, La Gallineta, El Quinal, Las Doradas, Las Perlas, Costa Rica, La Florida, El Prado, Buenos Aires, El Palmar, Los Andes, La Primavera, Alto Zabaleta, San Pedro Alto, Alto Fragua, Montebello, La Estrella, Las Borugas, Las Iglesias.*

**21.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.**

	<b>GERENCIA DE ACTIVOS EMPRESARIALES &amp; AVALÚOS YG</b>				Código del Formato
	<b>Matriz de Valoración de Lotes de Terreno</b>				Versión: 1.0
	T.A. GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO				Fecha: 14 enero 2023
<b>Fecha</b>	<b>Cliente</b>	<b>Predio</b>	<b>Vereda</b>	<b>Municipio</b>	<b>Departamento</b>
25 de abril 2023	Seguros del estado.	Lote 7 Los Caminos	Jibuales	La Cumbre	Valle del Cauca

**21.2.1. Datos del Sujeto, unidad fisiográfica 1, Clase Agrológica VI.**

DATOS DEL SUJETO (Inmueble a Valorar).							
Departamento	Municipio	Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Tipo de Vía	Calificación por Servicios	Área Lote (m <sup>2</sup> )
Valle Del Cauca	La Cumbre	RURAL	NO	Estrato 2	7	7	17.469,00
Vereda	Clase Agrológica	Zona Homogénea	Temperatura (°C)	Brillo Solar (horas/día)	Humedad Relativa (%)	Precipitación (mm/año)	Régimen de Lluvias
Jibuales	VI	Valle - ZRH 01	18 – 24	4 - 5	75 - 80	1.000 - 1.500	Bimodal-6

IDDI

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

### 21.2.2 Estudio de Mercado.

#### (Artículo 1 Resolución 620 del 2008)

ESTUDIO DE MERCADO.						
Comparable	Comparable	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )	Valor Oferta (\$)	Vr Mínimo Oferta (\$)	Estado de la Construcción
CMP-01	METROCUADRADO.COM.CO-14237-M3370398	5.600,0	0,0	110.000.000	110.000.000	
CMP-02	METROCUADRADO.COM.CO-MC4196772	6.000,0	0,0	135.000.000	128.250.000	
CMP-03	LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-1342682502	15.870,0	0,0	300.000.000	300.000.000	
CMP-04	LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-899355584	18.200,0	0,0	690.000.000	621.000.000	
CMP-05	LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-1248423933	22.400,0	167,0	550.000.000	550.000.000	3,0
CMP-06	LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-315 5577164	51.000,0	0,0	360.000.000	360.000.000	
CMP-07	CASAS.MITULA.COM.CO-ref. 736a	12.197,0	100,0	366.000.000	358.680.000	1,0
CMP-08	CASAS.MITULA.COM.CO-CW4717144 AGV	19.200,0	0,0	475.000.000	422.750.000	

ESTUDIO DE MERCADO.							
Comparable	Calificación por Tipo de Vía	Calificación por Servicios	Departamento	Municipio	Vereda	Contacto	Teléfono
CMP-01	6	12	Valle Del Cauca	La Cumbre	Pavas	María Elisabeth Guzmán Londoño	3137365487
CMP-02	4	13	Valle Del Cauca	La Cumbre	Bitaco	Jhon	3168732386
CMP-03	5	10	Valle Del Cauca	La Cumbre	Bitaco	Juan Carlos	3154720574
CMP-04	6	16	Valle Del Cauca	La Cumbre	Pavitas	Red de empresarios inmob	3136328113
CMP-05	3	13	Valle Del Cauca	La Cumbre	La Ventura	Red de empresarios inmob	6023705644
CMP-06	3	16	Valle Del Cauca	La Cumbre	Palo Alto	Red de empresarios inmob	3155577164
CMP-07	3	16	Valle Del Cauca	La Cumbre	Pavas	Inmuebles Genesis SAS	3187302150
CMP-08	5	14	Valle Del Cauca	La Cumbre	La Cumbre	Pro Brokers Inmobiliaria	321 6131537

ESTUDIO DE MERCADO (PARÁMETROS TENIDOS EN CUENTA EN EL ESTUDIO DE MERCADO).							
Comparable	Clase Agrológica	Zona Homogénea Res 041 1996 UAF	Temperatura	Brillo Solar	Humedad Relativa	Precipitación	Régimen de Lluvias
CMP-01	VI	Valle - ZRH 01	18 - 24	4 - 5	75 - 80	1.000 - 1.500	Bimodal-6
CMP-02	VI	Valle - ZRH 01	18 - 24	4 - 5	75 - 80	1.000 - 1.500	Bimodal-6
CMP-03	VI	Valle - ZRH 01	18 - 24	4 - 5	75 - 80	1.000 - 1.500	Bimodal-6

## GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

### Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023

CMP-04	VI	Valle - ZRH 01	18 - 24	4 - 5	75 - 80	1.000 - 1.500	Bimodal-6
CMP-05	VI	Valle - ZRH 01	18 - 24	4 - 5	75 - 80	1.000 - 1.500	Bimodal-6
CMP-06	VI	Valle - ZRH 01	18 - 24	4 - 5	75 - 80	1.000 - 1.500	Bimodal-6
CMP-07	VI	Valle - ZRH 01	18 - 24	4 - 5	75 - 80	1.000 - 1.500	Bimodal-6
CMP-08	VI	Valle - ZRH 01	18 - 24	4 - 5	75 - 80	1.000 - 1.500	Bimodal-6

#### CLASIFICACIÓN Y CÁLCULOS PREVIOS.

Comparable	Sistema Constructivo	Vida Util (Años)	Edad (Años)	Edad (%)	Estado del Inmueble	% Depreciación	Vr. Construcciones (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01							0
CMP-02							0
CMP-03							0
CMP-04							0
CMP-05	Estructural	100	5	5	3	20,25	1.000.000
CMP-06							
CMP-07	Estructural	100	30	30	1	19,50	1.200.000
CMP-08							

Comparable	Vr. Gastado (\$/m <sup>2</sup> )	Vr. Remanente (\$/m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )	Valor Total Construcciones (\$)	Valor Total Terreno (\$)	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Vr. Terreno (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01	0,00	0,00	0,00	0	110.000.000	5.600,00	19.642,86
CMP-02	0,00	0,00	0,00	0	135.000.000	6.000,00	22.500,00
CMP-03	0,00	0,00	0,00	0	300.000.000	15.870,00	18.903,59
CMP-04	0,00	0,00	0,00	0	690.000.000	18.200,00	37.912,09
CMP-05	202.500,00	797.500,00	167,00	133.182.500	416.817.500	22.400,00	18.607,92
CMP-06	0,00	0,00	0,00	0	360.000.000	51.000,00	7.058,82
CMP-07	234.000,00	966.000,00	100,00	96.600.000	269.400.000	12.197,00	22.087,40
CMP-08			0,00		475.000.000	19.200,00	24.739,58

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

(Artículo 10 Resolución 620 del 2008).

**21.2.2.1 Comparable 1 (CMP-01). METROCUADRADO.COM.CO-14237-M3370398**

	<b>METROCUADRADO.COM.CO-14237-M3370398</b>
	<b>Valor de Venta del Inmueble</b> <b>\$ 110.000.000</b>
	<b>Área Total de Terreno</b> <b>5.600 m<sup>2</sup></b>
	<b>Contacto:</b> <b>María Elisabeth Guzmán Londoño</b>
	<b>Teléfono:</b> <b>3137365487</b>
	<b>Fecha de Consulta:</b> 27 de abril de 2023

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-la-cumbre-la-cumbre/14237-M3370398>

**21.2.2.2 Comparable 2 (CMP-02). METROCUADRADO.COM.CO-MC4196772**

	<b>METROCUADRADO.COM.CO-MC4196772</b>
	<b>Valor de Venta del Inmueble</b> <b>\$ 135.000.000</b>
	<b>Área Total de Terreno</b> <b>6.000 m<sup>2</sup></b>
	<b>Contacto:</b> <b>JHON</b>
	<b>Teléfono:</b> <b>3168732386</b>
	<b>Fecha de Consulta:</b> 27 de abril de 2023

<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-la-cumbre-bitaco/MC4196772>

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

**21.2.2.3 Comparable 3 (CMP-03). LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-1342682502**

	<b>LOTE- CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO- 1342682502</b>
	<b>Valor de Venta del Inmueble \$ 300.000.000</b>
	<b>Área Total de Terreno 15.870 m<sup>2</sup></b>
	<b>Contacto: JUAN CARLOS</b>
	<b>Teléfono: 3154720574.</b>
<b>Fecha de Consulta: 27 de abril de 2023</b>	
<a href="https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1342682502-vendo-permuta-lote-en-bitaco-de-15870-m2-a-menos-de-20000-x-m2-a-45-minutos-de-cali-por-la-via-a-buenaventura-con-reserva-forestal-y-nacimientos-de-agua-JM#position=15&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=c1dedab8-1f20-4aa7-be56-613005b90c5a">https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1342682502-vendo-permuta-lote-en-bitaco-de-15870-m2-a-menos-de-20000-x-m2-a-45-minutos-de-cali-por-la-via-a-buenaventura-con-reserva-forestal-y-nacimientos-de-agua-JM#position=15&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=c1dedab8-1f20-4aa7-be56-613005b90c5a</a>	

**21.2.2.4 Comparable 4 (CMP-04). LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-899355584**

	<b>LOTE- CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM .CO-899355584</b>
	<b>Valor de Venta del Inmueble \$ 690.000.000</b>
	<b>Área Total de Terreno 18.200 m<sup>2</sup></b>
	<b>Contacto: Red de empresarios inmob</b>
	<b>Teléfono: 3136328113</b>
<b>Fecha de Consulta: 27 de abril de 2023</b>	
<a href="https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-899355584-lote-en-venta-en-la-cumbre-pavitas-cod-11909250-JM#position=1&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=c1dedab8-1f20-4aa7-be56-613005b90c5a">https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-899355584-lote-en-venta-en-la-cumbre-pavitas-cod-11909250-JM#position=1&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=c1dedab8-1f20-4aa7-be56-613005b90c5a</a>	

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

**21.2.2.5 Comparable 5 (CMP-05). LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-1248423933**

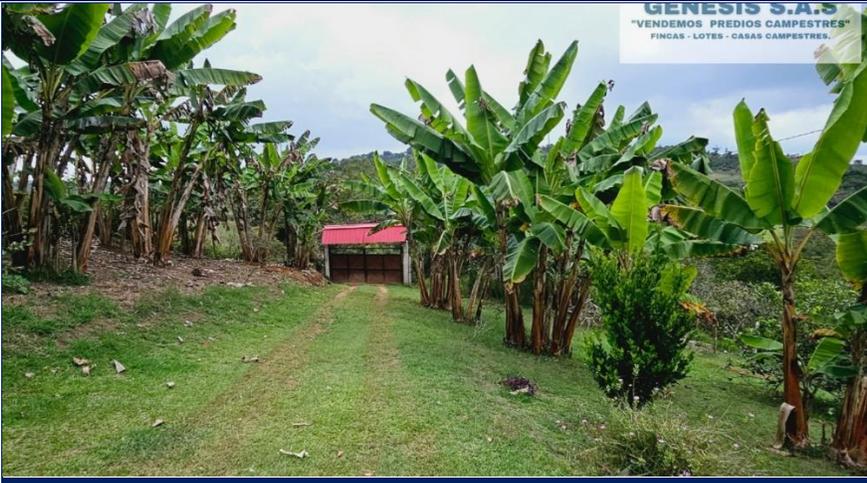
	<b>LOTE- CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.C O-1248423933</b>
	<b>Valor de Venta del Inmueble \$ 550.000.000</b>
	<b>Área Total de Terreno 22.400 m<sup>2</sup></b>
	<b>Contacto: Red de empresarios inmob</b>
	<b>Teléfono: 6023705644</b>
<a href="https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1248423933-venta-casa-lote-en-la-cumbre-valle-22400-m2-35-plazas-7810-JM#position=34&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=9edf7215-d9a7-432a-be8b-0587167c3a0f">https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1248423933-venta-casa-lote-en-la-cumbre-valle-22400-m2-35-plazas-7810-JM#position=34&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=9edf7215-d9a7-432a-be8b-0587167c3a0f</a>	<b>Fecha de Consulta: 27 de abril de 2023</b>

**21.2.2.6 Comparable 6 (CMP-06). LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-315 5577164**

	<b>LOTE- CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.C O-315 5577164</b>
	<b>Valor de Venta del Inmueble \$ 360.000.000</b>
	<b>Área Total de Terreno 51.000 m<sup>2</sup></b>
	<b>Contacto: Red de empresarios inmob</b>
	<b>Teléfono: 3155577164</b>
<a href="https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1039437751-vendo-lote-en-bitaco-la-cumbre-en-el-sector-de-palo-alto-JM#position=32&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=9edf7215-d9a7-432a-be8b-0587167c3a0f">https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1039437751-vendo-lote-en-bitaco-la-cumbre-en-el-sector-de-palo-alto-JM#position=32&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=9edf7215-d9a7-432a-be8b-0587167c3a0f</a>	<b>Fecha de Consulta: 27 de abril de 2023</b>

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

**21.2.2.7 Comparable 7 (CMP-07). CASAS.MITULA.COM.CO-ref 736a**

	<b>CASAS.MITULA.COM.CO-ref 736a</b>
	<b>Valor de Venta del Inmueble \$ 480.000.000</b>
	<b>Área Total de Terreno 12.197 m<sup>2</sup></b>
	<b>Contacto: Inmuebles Genesis SAS</b>
	<b>Teléfono: 33187302150</b>
<a href="https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-42f5-68d98e479864-8f80-5277170b-ea2b?page=2&amp;pos=5&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=dd4d1d63-4bf2-4391-ba7e-cd18068e2d64&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D">https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-42f5-68d98e479864-8f80-5277170b-ea2b?page=2&amp;pos=5&amp;t_sec=1&amp;t_or=2&amp;t_pvid=dd4d1d63-4bf2-4391-ba7e-cd18068e2d64&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D</a>	
<b>Fecha de Consulta: 27 de abril 2023</b>	

**21.2.2.8 Comparable 8 (CMP-08). CASAS.MITULA.COM.CO-CW4717144 AGV**

	<b>CASAS.MITULA.COM.CO-CW4717144 AGV</b>
	<b>Valor de Venta del Inmueble \$ 475.000.000</b>
	<b>Área Total de Terreno 19.200 m<sup>2</sup></b>
	<b>Contacto: Pro Brokers Inmobiliaria</b>
	<b>Teléfono: 321 6131537</b>
<a href="https://casas.mitula.com.co/publisher/24a7587a-010f-4e2e-8952-5fdc4d1ad2fd?page=1&amp;t_pvid=6032807d-d152-44bb-bc52-d3d7fb15f6c8&amp;pos=1&amp;t_or=2">https://casas.mitula.com.co/publisher/24a7587a-010f-4e2e-8952-5fdc4d1ad2fd?page=1&amp;t_pvid=6032807d-d152-44bb-bc52-d3d7fb15f6c8&amp;pos=1&amp;t_or=2</a>	
<b>Fecha de Consulta: 27 de abril de 2023</b>	

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

*Imagen 36. Mapa muestra de mercado en la zona relativas homogéneas Clase agrologica VI.*



### 21.2.3 Clasificación, Cálculos Previos ajustados u Homogenizados de la Información.

Para lo anterior se clasificó la información, se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación y ajuste de los datos, como se muestra a continuación:

Una vez clasificada la información, se obtiene el valor total del lote de terreno, con el cual podemos calcular el valor por metro cuadrado para el lote. Se hace proceso de ajuste u homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos ajustados.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de los respectivos ajustes u homogenizaciones de los valores del mercado, ya que, dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de ajuste de los precios varían.

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

#### DECRETO 1420 DE 1998

##### Capítulo cuarto.

#### De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos

**Artículo 22º.-** Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

##### A. Para el terreno

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma
2. Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio
4. Tipo de construcciones en la zona
5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte
6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.
7. La estratificación socioeconómica del inmueble

**A. Para las construcciones:**

1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente
  1. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados
  1. Las obras adicionales o complementarias existentes
  1. La edad de los materiales
  1. El estado de conservación física
  1. La vida útil económica y técnica remanente
  1. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido
- **Información General de clase agrológicas, agroclimáticas y zonas homogéneas, artículo 29 de la resolución 620 del 2008.**

$$FG = F_n * F_{cA} * F_{zrH} * F_t * F_{bS} * F_{hR} * F_p * F_{rLI}$$

- Fn = Factor negociación
- FcA= Factor clase agrológica
- FzrH= Factor zona rural homogénea
- Ft= Factor temperatura
- FbS= Factor brillo solar
- FhR= Factor humedad relativa
- Fp= Factor precipitación
- FrLI= Factor régimen de lluvia

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

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

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

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 77 y 78.

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

COMPARACIÓN AJUSTE POR MERGEN DE NEGOCIACIÓN.				
Código	Por Negociación (N)	FACTOR GENERAL (CA + ZRH + T + BS + HR + P + RLL + A + N + TV + S)	Vr. Terreno (\$/m <sup>2</sup> )	Vr. Terreno AJUSTADO (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01	1,0000	1,0000	19.643	19.642,86
CMP-02	0,9500	0,9500	22.500	21.375,00
CMP-03	1,0000	1,0000	18.904	18.903,59
CMP-04	0,9000	0,9000	37.912	34.120,88
CMP-05	1,0000	1,0000	18.608	18.607,92
CMP-06	1,0000	1,0000	7.059	7.058,82
CMP-07	0,9800	0,9800	22.087	21.645,65
CMP-08	0,8900	0,8900	24.740	22.018,23

#### 21.2.4 Ordenación de Datos.

Una vez se obtienen los datos ajustados homogenizados, se procede a ordenar los datos de menor a mayor para proceder a hacer el análisis estadístico de los mismos.

### CAPITULO I

#### Artículo 1 resolución 620 del 23 de septiembre del 2008.

ORDENACIÓN DE LOS DATOS INVESTIGADOS		
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-06	LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-315 5577164	7.058,82
CMP-05	LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-1248423933	18.607,92
CMP-03	LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-1342682502	18.903,59
CMP-01	METROCUADRADO.COM.CO-14237-M3370398	19.642,86
CMP-02	METROCUADRADO.COM.CO-MC4196772	21.375,00
CMP-07	CASAS.MITULA.COM.CO-ref 736a	21.645,65
CMP-08	CASAS.MITULA.COM.CO-CW4717144 AGV	22.018,23
CMP-04	LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-899355584	34.120,88

Se ordenan los valores de Lote de Terreno por m2 de los comparables de menor a mayor para proceder a hacer el análisis de datos.

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

### 21.2.5 Análisis de Varianza.

## CAPITULO II

### Artículo 11 de la resolución 620 del 23 de septiembre del 2008.

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL. (Art. 11 y Art. 37 de la Resol. 620 de 2008).					
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Ajustado % Neg (\$/m <sup>2</sup> ) $X_i$	Dispersión Simple $X_i - \bar{X}$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X_i - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$
CMP-06	LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-315 5577164	7.058,82	-13.363	178.564.314	-1,82
CMP-05	LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-1248423933	18.607,92	-1.814	3.289.491	-0,25
CMP-03	LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-1342682502	18.903,59	-1.518	2.304.408	-0,21
CMP-01	METROCUADRADO.COM.CO-14237-M3370398	19.642,86	-779	606.471	-0,11
CMP-02	METROCUADRADO.COM.CO-MC4196772	21.375,00	953	908.935	0,13
CMP-07	CASAS.MITULA.COM.CO-ref 736a	21.645,65	1.224	1.498.252	0,17
CMP-08	CASAS.MITULA.COM.CO-CW4717144 AGV	22.018,23	1.597	2.549.163	0,22
CMP-04	LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-899355584	34.120,88	13.699	187.669.716	1,87
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados		163.372,96	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X_i - \bar{X})^2$		377.390.749,42
<b>n</b> : Número de Datos Analizados		8	<b>n - 1</b> = Por ser una muestra.		7
$\bar{X}$ : <b>Media</b> (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$		20.421,62	<b>Varianza</b> = $\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$		53.912.964,20
<b>S</b> : <b>Desviación</b> $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$		7.342,54	<b>Coefficiente de Variación</b> = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$		<b>35,95%</b>
<b>Me</b> : Valor central de los datos ordenados		20.508,93	<b>Datos OK</b>		
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite		No Existe			
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$		No Aplica	Valor Máximo de la Muestra		27.764,16
<b>No existe % de Asimetría</b>			Valor Promedio de la Muestra		20.421,62
			Valor Mínimo de la Muestra		13.079,07
			Rango de la Muestra		14.685,09

Una vez analizados los datos, se observa que el C.V. es mayor a 7,5%, exigido en el Artículo 11 de la Resolución. IGAC 620 de 2008, por lo cual se procede a realizar la eliminación de puntos críticos.

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

**21.2.6 Análisis de Varianza, con eliminación de puntos críticos y resultado final de la valoración del lote clase agrologica VI.**

**CAPITULO II y VII**

**Artículo 11 y 37 de la resolución 620 del 23 de septiembre del 2008.**

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.						
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Ajustado %Neg (\$/m <sup>2</sup> ) $X_i$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X_i - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$	Punto Crítico Eliminado	C.V. con P.C. Eliminado
CMP-06	LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-3155577164				X2(-2,19)	7,33%
CMP-05	LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-1248423933	18.607,92	3.089.221	-1,18		
CMP-03	LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-1342682502	18.903,59	2.137.299	-0,98		
CMP-01	METROCUADRADO.COM.CO-14237-M3370398	19.642,86	522.274	-0,48		
CMP-02	METROCUADRADO.COM.CO-MC4196772	21.375,00	1.019.005	0,68		
CMP-07	CASAS.MITULA.COM.CO-ref 736a	21.645,65	1.638.678	0,86		
CMP-08	CASAS.MITULA.COM.CO-CW4717144 AGV	22.018,23	2.731.375	1,11		
CMP-04	LOTE-CASALOTE.MERCADOLIBRE.COM.CO-899355584				X1(1,87)	28,22%
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados		122.193,25	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X_i - \bar{X})^2$		11.137.851,07	
<b>n</b> : Número de Datos Analizados		6	<b>n - 1</b> = Por ser una muestra.		5	
$\bar{X}$ : <b>Media</b> (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$		20.365,54	<b>Varianza</b> = $\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$		2.227.570,21	
<b>S</b> : <b>Desviación</b> $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$		1.492,50	<b>Coefficiente de Variación</b> = C.V.		<b>7,33%</b>	
<b>Me</b> : Valor central de los datos ordenados		20.508,93	C.V. = $\frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$			
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite		No Existe	<b>Datos OK</b>			
% <b>Asimetría</b> = $\% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$		No Aplica	Valor Máximo de la Muestra		21.858,05	
			Valor Promedio de la Muestra		20.365,54	
			Valor Mínimo de la Muestra		18.873,04	
			Rango de la Muestra		2.985,01	
<b>No existe % de Asimetría</b>						

Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$ **20.365,54**, teniendo como Coeficiente de Variación un **7,33%**, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008.

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

<b>VALORACIÓN DEL LOTE DE TERRENO</b>			
Descripción del Avalúo Realizado	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unidad (\$/m <sup>2</sup> )	Valor Avalúo (\$)
Lote de Terreno	17.469,00	20.365,54	355.765.655,15

<b>VALORACIÓN DEL LOTE DE TERRENO POR CLASES AGROLÓGICAS</b>			
Descripción del Avalúo Realizado	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unidad (\$/m <sup>2</sup> )	Valor Avalúo (\$)
Lote de Terreno - Clase Agrológica II			
Lote de Terreno - Clase Agrológica III			
Lote de Terreno - Clase Agrológica IV			
Lote de Terreno - Clase Agrológica V			
Lote de Terreno - Clase Agrológica VI	17.469,00	20.365,54	355.765.655,15
Lote de Terreno - Clase Agrológica VII			
Lote de Terreno - Clase Agrológica VIII			
<b>TOTAL LOTE DE TERRENO</b>	<b>17.469,00</b>	<b>20.365,54</b>	<b>355.765.655,15</b>

El valor del AVALÚO DEL LOTE DE TERRENO es de: TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MCTE.

### 21.2.7 Interpretación de las clases agrológicas VI.

IDDI

#### CLASE VI

- ❖ Las tierras de esta clase agrológica presentan limitaciones muy severas que, en términos generales, las hacen aptas únicamente para algunos cultivos semi perennes o perennes, semi densos y densos; también se pueden desarrollar sistemas agroforestales y forestales.
- ❖ La ganadería extensiva es un uso alternativo si se lleva a efecto evitando el sobre pastoreo y con buen manejo de los potreros.
- ❖ La agricultura deberá desarrollarse bajo sistemas de manejo que incluyan prácticas de conservación de suelos tanto culturales como mecánicas, con cultivos adaptados a las condiciones ambientales de la región, con cobertura rastrera y de sombrío, como caña de azúcar, panela, café, cacao, frutales perennes y semi perennes, cítricos, aguacate, mango, granadilla y maracuyá.
- ❖ Erosión. Moderada si afecta >50% del área de la unidad de suelo.
- ❖ Profundidad efectiva. La clase muy superficial deberá tener un espesor menor de 25 cm.
- ❖ Déficit de humedad en los dos semestres, pero que permite cultivos transitorios de ciclo corto.
- ❖ Exceso de humedad (precipitación) en los dos semestres que permite cultivos específicos permanentes.
- ❖ La retención de humedad de los suelos puede ser alta, media, baja o muy baja (esta última, en régimen de humedad único (precipitación bien distribuida).
- ❖ Algunas de las limitaciones, principalmente las físicas son permanentes, no corregibles.

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

### Algunas características y límites de variación de las tierras Clase VI.

Item	Característica	Parámetro	Límites de Variación
1	Pendiente	%	25-50
2	Erosión	Grado	No hay; Ligera; moderada
3	Movimientos en masa	% de área afectada	No hay; muy poca (<25-50%)
4	Drenaje Natural	Estado	Cualquiera (excesivo a muy pobre)
5	Inundaciones	Frecuencia y duración	No se presentan, raras, ocasionales, frecuentes; muy cortas, cortas, largas o muy largas.
6	Encharcamientos	Frecuencia y duración	No se presentan, raros, ocasionales, frecuentes; muy cortos, cortos, largos o muy largos.
7	Profundidad Efectiva	Centímetros	Cualquier profundidad.
8	Textura	Familia	Arenosa; francosa fina; limosa fina; francosa gruesa; limosa gruesa; fina; muy fina; texturas contrastadas.
		Grupo textural	Cualquiera.
9	Fragmentos en el suelo	% por volumen	30 – 60
10	Pedregosidad superficial	% de área afectada	15 – 60
11	Afloramiento rocoso	% de área afectada	25 – 50 cm., de profundidad.
12	Fertilidad	Calificación	Cualquiera.
13	Sales y Sodio	% de Na intercambiable	< 50
		% de área afectada	< 50
		Profundidad	Cualquier profundidad.
14	Ca / Mg	Vr. de relación y profundidad	Normal; estrecha; invertida.
15	Saturación de aluminio	%	60-90
16	Distribución de lluvias	Distribución	1, 2, 3, 4, 5
17	Piso térmico	Clase	Cálido; Templado; Frío; Muy frío
18	Condición de humedad	Ambiente	Pluvial a Muy seco
19	Temperatura heladas	/ °C y frecuencia de heladas	Cualquiera.

#### 21.3. Avalúo de las construcciones.

Para determinar el avalúo comercial de la construcción se analizaron diferentes APU'S (análisis de precios unitarios) de revistas especializadas en construcción como Camacol, Construdata, Constructeka, lista de precios ICCU (Gobernación de Cundinamarca) y precios de almacenes especializados en la construcción como Homecenter y Easy Colombia, cotizaciones de depósitos y el apoyo de software de ingeniería como generador de precios Colombia (Ingenieros S.A) y Tekhne Ltda. (Tecnología en Arquitectura e Ingeniería).

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

### 21.3.1 APU (Presupuesto obra cerca perimetral).

Detalle del Presupuesto de Construcción a Nuevo por metro lineal a 4 hilos					
Ítem	Descripción de la Actividad	Unidad	Cantidad	Vr. Unidad	Vr. Total
<b>1</b>	<b>Materiales</b>				<b>13.271,76</b>
1.1	Grapa Cerca	kg	0,09	16.091,00	1.448,19
1.2	Poste de madera de 2 m (2 m entre postes)	Unidad	0,40	25.810,00	10.324,00
1.3	Alambre de Púa Calibre 12,5 (350 m)	m	1,5	999,71	1.499,57
<b>2</b>	<b>Transporte</b>				<b>1.327,18</b>
2.1	Transporte (10% de 1 y 2)	%	10%	13.271,76	1.327,18
<b>3</b>	<b>Mano de Obra</b>				<b>8.259,40</b>
3.1	Mano de Obra	Jornal	0,2	41.297,00	8.259,40
<b>4</b>	<b>Maquinaria y Equipo</b>				<b>991,13</b>
4.1	Herramienta Menor (% sobre mano de obra)	%	12%	8.259,40	991,13
<b>VALOR COSTOS DIRECTOS A NUEVO (\$/m)</b>					<b>23.849,47</b>
	ADMINISTRACIÓN	%	11,0	23.849,47	2.623,44
	IMPREVISTOS	%	3,0	23.849,47	715,48
	UTILIDAD	%	8,0	23.849,47	1.907,96
	IVA SOBRE UTILIDAD	%	19,0	1.907,96	362,51
<b>VALOR TOTAL A NUEVO (\$/m)</b>					<b>29.458,86</b>

### 21.3.2 Costo de reposición para la cerca perimetral

VALORACIÓN DE LA CERCA PERIMETRAL, ALAMBRE PÚA 4 HILOS						
Vida Útil (Años)	Estado de Conservación	Edad (Años)	Edad (%)	Depreciación (%)	Distancia (m)	Vr. Referencia (\$/m)
50	2,0	20,0	40,0	29,81	275,00	29.458,86
<b>Valor Gastado (\$/m²)</b>		<b>Valor Remanente (\$/m²)</b>		<b>Valor del Avalúo (\$)</b>		<b>Valor del Avalúo Ajustado (\$)</b>
8.781,69		20.677,17		5.686.222,80		<b>5.686.223</b>

Se utilizó el método DE COSTOS DE REPOSICIÓN A NUEVO PARA LA CONSTRUCCION (Cercas perimetrales). Teniendo en cuenta su ubicación, estructura, materiales, confort, vetustez, acabados; se establece esta metodología por ser la más idónea para este tipo de inmuebles con los que no existe otro similar para comparar.

### 21.4 RESÚMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS.

Para determinar el valor comercial del predio objeto de estudio nos remitimos a el decreto 1420 del 24 de julio de 1998 en su capítulo 4 de los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos en su artículo 22°. - Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

**A. PARA EL TERRENO.**

- 1: Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
- 2: Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.
- 3: Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.
- 4: Tipo de construcciones en la zona
- 5: La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte.
- 6: En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.
- 7: La estratificación socioeconómica del inmueble.

**A. PARA LAS CONSTRUCCIONES.**

- 1: El área de construcciones existentes **autorizadas legalmente.**
- 2: Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
- 3: Las obras adicionales o complementarias existentes **autorizadas legalmente.**
- 4: La edad de los materiales.
- 5: El estado de conservación física.
- 6: La vida útil económica y técnica remanente.
- 7: La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.

Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

**A. PARA LOS CULTIVOS.**

- 1: La variedad.
- 2: La densidad del cultivo.
- 3: La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo.
- 4: El estado fitosanitario.
- 5: La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

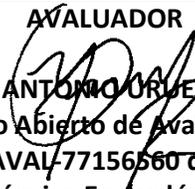
**22. CUADRO DE AREAS COMPONENTES DEL AVALÚO**

**AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO BUENOS AIRES (COMPONENTES DECRETO 1420 DE 1998 ART 22)**

Descripción del Avalúo Realizado	Unidad	Área (m <sup>2</sup> )	Vr. m <sup>2</sup>	Vr. Avalúo	Vr. Avalúo Ajustado
1 TERRENO CLASE AGROLOGICA VI	m <sup>2</sup>	17.469	20.365,54	355.765.655,15	355.765.655
2 CERCAS PERIMETRALES ml	ml	275	20.677,17	5.686.222,80	5.686.223
<b>TOTALES</b>					<b>361.451.878</b>

**SON TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE.**

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

**AVALUADOR**  
  
**GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO**  
**Registro Abierto de Avaluadores**  
**RAA - AVAL-77156560 de ANAV**  
**Técnico En Avalúos.**  
**Registro Lonja De Colombia 15-12-12-026.**

### 23. INTERPRETACIÓN DEL RESULTADO

Para la determinación del valor comercial del predio se analizaron factores partiendo de lo general a lo particular, haciendo un análisis técnico de la parte agrologica de los suelos, agroclimático de la región tomando como base las zonas relativamente homogéneas número uno (1) La cordillera que comprende los municipios de que Comprende terrenos quebrados escarpados y muy escarpados con pendientes de 12 a 75% y con altitudes entre 500 y 3000 m.s.n.m., en las veredas de los municipios así:

San José de Fragua: La Pradera, El Vergel, La Plantanillo, Alto Fragua, El Bosque, Valdivia, La Barrialosa, Las Palmeras, La Tigra, La Cumbre, Bellavista, Los Cafetales, Monterrey, San Isidro, La Esmeralda, El Triunfo, El Mirador, La Paz, La Gallineta, El Quinal, Las Doradas, Las Perlas, Costa Rica, La Florida, El Prado, Buenos Aires, El Palmar, Los Andes, La Primavera, Alto Zabaleta, San Pedro Alto, Alto Fragua, Montebello, La Estrella, Las Borugas, Las Iglesias.

En este sector se realizó el estudio de mercado para la clase fisiográfica de terreno clase VI valor de metro cuadrado de Clase VI \$ **20.365,54**

Se ubico mercado por clases Agrologicas y clases agroclimáticas, como lo menciona el artículo 22 del decreto 1420 del 1998.

Para determinara el avalúo comercial de la construcción (cercas perimetrales) se analizaron diferentes APU'S (análisis de precios unitarios) de revistas especializadas en construcción como Camacol, Construdata, Constructeka, lista de precios ICCU (Gobernación del valle del cauca) y precios de almacenes especializados en la construcción como Homecenter y Easy Colombia, cotizaciones de depósitos y el apoyo de software de ingeniería como generador de precios Colombia (Ingenieros S.A) y Tekhne Ltda. (Tecnología en Arquitectura e Ingeniería).

### 24. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

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

### 25. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influncian, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, uso de suelo, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agroecológicas y climáticas, uso del suelo, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.
2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° y 29 de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información para zona rural.
7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
8. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área de terreno el área del reportada en la escritura número 70 del 18 de marzo del año 1969.
9. El evaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales.
10. contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
11. **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.
12. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 02, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles rurales.
13. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
14. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
15. El predio es susceptible de división material según la resolución 041 del año de 1996 de la UAF en su artículo 14 zona relativamente homogénea número 1 La cordillera.
16. Se deja manifiesto en este informe que en diferentes ocasiones se le llamo a la secuestre, que en la primera llamada contesto el teléfono y luego se le llamo para concretar la visita al predio y no fue posible, por lo tanto, se ubicó el predio y se visitó físicamente y ocular por medio de coordenadas, visita realizada el 25 de abril del 2023.

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

## 26. ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

- ✚ La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.  
**German Antonio Urueta Rivero.**
- ✚ La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.  
**Técnico en avalúos de bienes raíces, maquinaria, equipos y sistemas catastrales. (RAA) AVAL 77156560 COD b3230ab3.**
- ✚ La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.  
**N/A**
- ✚ La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.  
**080720190263\_Av. Casa Mesitas 3 locales, juzgado de la Mesa Cundinamarca.  
070720190262\_Av. Casa Mesitas 2 locales, juzgado de la Mesa Cundinamarca.  
200620190256\_Parqueadero.Ricaurte, juzgado 6 de Bogotá.  
030820190272\_Av. Casa Ubaté construcción 172-81279, juzgado de Ubaté Cundinamarca.  
030820190271\_Av. Casa Prefabricada y lote Ubaté\_172-39367, juzgado de Ubaté Cundinamarca.  
140220220206\_AV\_Predio Lote Jiménez, juzgado promiscuo municipal de Simijaca.  
300720200237\_AV\_Predio Bella Vista Proceso 2020-00092-00 Juzgado Civil Circuito De Funza.**
- ✚ Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.  
**NO.**
- ✚ Si se encuentra en incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.  
**No he incurrido en falta alguna de dicho artículo del CGP.**
- ✚ Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.  
**En el presente dictamen pericial se aplicó el método de mercado y costo de reposición en los artículos 1, 3, 10, 11, 13 y 18 de la resolución 620 del año 2008 ya que el predio no se rige por régimen de propiedad horizontal ley 675 del 2001, se realizó proceso de ajuste según decreto 1420 de 1998 en su artículo 22.**

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

**27. CERTIFICACIÓN DE AVALUADOR (RAA) Y CERTIFICADOS DE IDONEIDAD**



PIN de Validación: b06f0abc



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**  
NIT: 900870027-5

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

El señor(a) GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77156560, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-77156560.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO 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 <b>15 Ene 2019</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	-------------------------------------

**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 <b>15 Ene 2019</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	-------------------------------------

**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 <b>28 Jun 2019</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	-------------------------------------

# GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

## Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023



PIN de Validación: b06f0abc



### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

- Puentes , Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción  
28 Jun 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
28 Jun 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
15 Ene 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
28 Jun 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

# GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

## Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023



PIN de Validación: b06f0abc



### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

- Navas, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
28 Jun 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

#### Alcance

- Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción  
28 Jun 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
28 Jun 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
28 Jun 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción  
28 Jun 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

# GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

## Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023



PIN de Validación: b06f0abc



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



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  
28 Jun 2019

Regimen  
Regimen Académico

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
Dirección: CALLE 142 C # 111B - 05 BLOQUE 40 OFICINA 301  
Teléfono: 3046755569  
Correo Electrónico: gurueta721@gmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77156560.**

**El(la) señor(a) GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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



PIN DE VALIDACIÓN

b06f0abc

Página 4 de 5

## GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

### Informe Técnico de Avalúo Rural

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023



PIN de Validación: b7730afa



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



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 diecinueve (19) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

## GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

Código: AV. R-0224

**Informe Técnico  
de Avalúo  
Rural**

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Versión: 2.0

25 de abril 2023



República de Colombia  
Departamento de Antioquia  
y en su nombre el



INSTITUTO  
**POLITÉCNICO  
INTERNACIONAL**  
DIOS, FAMILIA, ACADEMIA Y DESARROLLO

### *Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano*

Con licencia de funcionamiento según resolución N° 201750015235 de noviembre 16 de 2017 y registro de programas según resolución N° 201850015472 de febrero 12 de 2018 de la Secretaría de Educación del Municipio de Medellín.

Concede a:

***German Antonio Urueta Rivero***

Identificado con C.C. 77.156.560 de Agustín Codazzi

El presente Certificado de Aptitud Ocupacional como Técnico Laboral por Competencias en:

**Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz,  
Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales**

Por haber culminado y aprobado satisfactoriamente todos los estudios correspondientes a dicho programa, con una intensidad horaria total de 1200 horas, cumpliendo con todos los requisitos legales estipulados en la ley general de educación 115 del 8 de febrero de 1994 y el decreto único reglamentario del sector educativo 1075 del 26 de mayo de 2015 y el plan de estudios conforme al Proyecto Educativo Institucional.

  
Rector (a)

  
Secretaria Académica

Registrado en el Acta General de Certificación N° 001, Folio 001  
Dado en Medellín a los 5 días del mes de junio de 2019

**Informe Técnico  
de Avalúo  
Rural**

**GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO**

Código: AV. R-0224

Versión: 2.0

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

25 de abril 2023



<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023



**LA CORPORACION JOHN F. KENNEDY**  
INSTITUCION DE EDUCACION SUPERIOR  
PERSONERIA JURIDICA N° 5460 M.E.N



En Convenio con  
**LA FUNDACION NUEVO MILENIO**  
PERSONERIA JURIDICA N° S-0021267

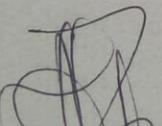


Y  
**LA LONJA DE COLOMBIA**  
PERSONERIA JURIDICA N° S- 0038590

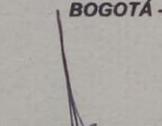
**CERTIFICAN A**  
*Germán Antonio Urueta Rivero*  
**C. C. 77.156.560**  
Como  
**Perito Avaluador Profesional**

**Según exámen en formación y calificación de las competencias bajo la ley 1673 DE 2013, en Topografía de Terrenos y Cartografía, Plan de Ordenamiento Territorial, Inmuebles Urbanos y Rurales, Propiedad Horizontal, Reforma Urbana, Normas Contables, Matemática Financiera, Derecho Inmobiliario, Matemática aplicada, Administración Empresarial, Métodos de Mercado, Costo de Reposición, Técnica residual, Método de Capitalización, Normas NIIF**

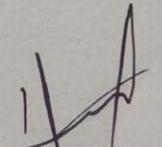
FOLIO 4613 - LIBRO 538  
09 DE OCTUBRE DE 2015  
BOGOTÁ - COLOMBIA



**MARIO ROPERO MUNÉVAR**  
DIRECTOR GENERAL  
FUNDACION NUEVO MILENIO



**GLORIA MORENO BALLEEN**  
DIRECTORA ADMINISTRATIVA  
LONJA DE COLOMBIA



**LUIS CARLOS RESTREPO**  
RECTOR  
CORPORACION JOHN F. KENNEDY

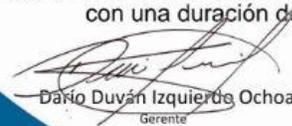
<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

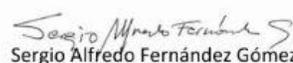
*Certifica*

Que:

**GERMAN ANTONIO URUETA RIVERO**  
C.C. 77156560

Asistió al Taller Virtual, Cohorte II, **Taller de QGIS para Avaluadores, Prediadores Catastrales y Planeadores del Territorio** realizado entre los días 11 al 27 de mayo de 2020, con una duración de 30 horas.

  
 Darío Duván Izquierdo Ochoa  
Gerente

  
 Sergio Alfredo Fernández Gómez  
Avaluador Profesional y Facilitador  
Sergio\_afg@hotmail.com RAA: AVAL-71592342





Palмира - Valle del Cauca - Colombia - [www.seagrario.com.co](http://www.seagrario.com.co)


  
Sociedad para el Éxito Agrario S.A.S.

*Certifica*

Que:

**GERMAN ANTONIO URUETA RIVERO**  
C.C. 77.156.560

Asistió y Desarrolló el **Taller Virtual de Avalúos Rurales** realizado del 18 de Abril al 8 de Mayo de 2020, con una duración de 40 horas.

  
 Darío Duván Izquierdo Ochoa  
Gerente - Avaluador - Tallerista  
RAA: AVAL-94314457





Palмира - Valle del Cauca - Colombia - [www.seagrario.com.co](http://www.seagrario.com.co)


  
Sociedad para el Éxito Agrario S.A.S.

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023



**AVALÚOS  
& BIENES RAÍCES S.A.S.**  
COMPAÑIA GENERAL DE AVALUOS & BIENES RAICES S.A.S.

---

**CERTIFICADO DE RECONOCIMIENTO**

Otorgado a:

**GERMAN URUETA**

Participó en el taller virtual

**TALLER DE ANALISIS DE COSTOS Y PRESUPUESTOS  
PARA AVALÚOS**

Intensidad de 15 horas

Firmado en Santa Marta-Colombia a los 12 días del mes de Junio de 2020


---

ARQ. HENRY BARRAZA RESTREPO  
Cía. Gral. de Avalúos & Bienes Raíces sas


---

ARQ. ALBERTO RAFAEL CABAS BARROS  
Facilitador



Libertad y orden  
REPÚBLICA DE COLOMBIA

**El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA**

*En cumplimiento de la Ley 119 de 1994*

**Hace constar que**

**GERMAN ANTONIO URUETA RIVERO**  
*Con Cedula de Ciudadania No. 77156560*

*Cursó y aprobó la acción de Formación*

**FIGURADO DE HIERRO PARA ESTRUCTURAS DE CONCRETO ARMADO**  
*con una duración de 40 horas*

*En testimonio de lo anterior, se firma el presente en Duitama, a los quince (15) días del mes de diciembre de dos mil veinte (2020)*

Firmado Digitalmente por



GERMAN ANTONIO ORJUELA MEDINA  
SUBDIRECTOR  
CENTRO INDUSTRIAL DE MANTENIMIENTO Y MANUFACTURA  
REGIONAL BOYACÁ

72575202 - 15/12/2020  
FECHA REGISTRO

La autenticidad de este documento puede ser verificada en el registro electrónico que se encuentra en la página web <http://certificados.sena.edu.co>, bajo el número 9514002249048CC77156560C.

**Informe Técnico  
de Avalúo  
Rural**

**GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO**

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Código: AV. R-0224

Versión: 2.0

25 de abril 2023



Libertad y orden  
REPÚBLICA DE COLOMBIA

**El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA**

En cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace constar que

**GERMAN ANTONIO URUETA RIVERO**

Con Cedula de Ciudadania No. 77156560

Cursó y aprobó la acción de Formación

**COSTO Y PRESUPUESTO PARA OBRAS CIVILES**

con una duración de 50 horas

En testimonio de lo anterior, se firma el presente en Corrales, a los dieciséis (16) días del mes de septiembre de dos mil veinte (2020)

Firmado Digitalmente por

GERMAN ANTONIO ORJUELA MEDINA  
SUBDIRECTOR  
CENTRO INDUSTRIAL DE MANTENIMIENTO Y MANUFACTURA  
REGIONAL BOYACÁ

70036580 - 16/09/2020  
FECHA REGISTRO

La autenticidad de este documento puede ser verificada en el registro electrónico que se encuentra en la página web <http://certificados.sena.edu.co>, bajo el número 9514002178670CC77156560C.

CS Escaneado con CamScanner



Ingeniería Geomatica Smart S.A.S.  
Soluciones Geomáticas Inteligentes  
N.I.T. 901306346-6

**CERTIFICADO  
DE PARTICIPACIÓN**

Germán Urueta

Por haber participado y culminado con éxito, nuestro Curso Online  
"SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA APLICADOS A LA  
GESTION DE DATOS MUNICIPALES"

Duración: 10 Horas.

Fecha: 03/04/2023

MANUEL MORALES ACEVEDO  
ING. CATASTRAL Y GEODESTA  
INSTRUCTOR - GERENTE



**Informe Técnico  
de Avalúo  
Rural**

**GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO**

Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil- Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.

Código: AV. R-0224

Versión: 2.0

25 de abril 2023

EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
CIAF

**CERTIFICA QUE**

*German Antonio Urueta Rivero*

Con documento de identidad No. 77156560

Asistió al curso teórico **RECONOCEDOR PREDIAL URBANO – RURAL**, con una dedicación de 40 horas, de acuerdo con los lineamientos de la Dirección de Gestión Catastral del IGAC.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D.C., el día:  
18 de diciembre de 2021

*Jhon Fredy González Duénas*  
JHON FREDY GONZÁLEZ DUENAS  
Director de Gestión Catastral

Compruebe la validez de este certificado en: [https://telecentro.igac.gov.co/moodle/mod/customcert/verify\\_certificate.php](https://telecentro.igac.gov.co/moodle/mod/customcert/verify_certificate.php) Código: **DcuIDCYTur**

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

GOBIERNO DE COLOMBIA

Inicio | El Igac | Transparencia y acceso a la información Pública | Centro de Investigación | Noticias | Productos y Publicaciones | Contáctenos

Inicio / Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

**Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020**

Mostrar  registros

Filtrar palabra clave:

	Nombre	Ciudad	Categoría
<a href="#">+ Ver detalles</a>	RAFAEL ALCIDES HERNANDEZ URUETA	SINCELEJO	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales
<a href="#">- Sin detalles</a>	GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO	BOGOTÁ	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Intangibles Especiales

REGISTRO AVALUADOR: AVAL-77156560

Nombres y Apellidos: GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO

E-mail: gurueta721@gmail.com

Departamento: CUNDINAMARCA

Ciudad: BOGOTÁ

Teléfono: 3046755569

Categorías: Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Intangibles Especiales

<b>Informe Técnico de Avalúo Rural</b>	<b>GERMÁN ANTONIO URUETA RIVERO</b>	Código: AV. R-0224
	Avalúos Urbanos-Rurales-Recursos Naturales y Suelo de protección-Obras De Infraestructuras-Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil-Maquinaria y Equipos Especiales-Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares-Semovientes y Animales-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio-Intangibles-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		25 de abril 2023

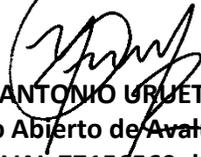
### 28. Documentos Aportados por el cliente.

1. Certificado de tradición del inmueble objeto de avalúo en formato en pdf.
2. Escritura pública del inmueble objeto de avalúo en formato en pdf.
3. Acta de diligencia de secuestro del predio

### VALOR COMERCIAL.

**SON TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE.**

AVALUADOR



**GERMAN ANTONIO URUETA RIVERO**  
**Registro Abierto de Avaluadores**  
**RAA - AVAL-77156560 de ANAV**  
**Técnico En Avalúos.**

**Registro Lonja De Colombia 15-12-12-026.**

Señores

**Juzgado Doce (12) Civil del Circuito de Cali**

E.

S.

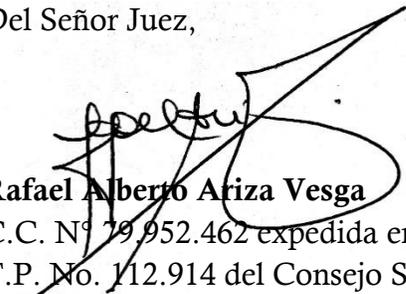
D.

Proceso: Ejecutivo de mayor cuantía  
Demandante: **Seguros del Estado S.A**  
Demandada: **Competencia Laboral Ltda. y otros.**  
Radicado: 760013103012 – 2020 – 00057 – 00.  
Asunto: **Aporto avalúo.**

**Rafael Alberto Ariza Vesga**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.952.462 de Bogotá y Tarjeta Profesional 112.914 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de **Seguros del Estado S.A.**, conforme poder debidamente otorgado y acreditado en el expediente, amablemente me permito aportar avalúo del inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 370 – 739073, el cual se encuentra debidamente embargado y secuestrado dentro del presente proceso.

En consecuencia, solicito dar el trámite que en derecho corresponde, conforme lo señalado en el artículo 444 del Código General del Proceso.

Del Señor Juez,

  
**Rafael Alberto Ariza Vesga**

C.C. N° 79.952.462 expedida en Bogotá D.C.

T.P. No. 112.914 del Consejo Superior de la Judicatura.



Victor Sosa &lt;vsosa@arizaygomez.com&gt;

---

**APORTO AVALÚO - PROCESO 76001310301220200005700 SEGUROS DEL ESTADO S.A. VS  
COMPETENCIA LABORAL LTDA. Y OTROS**

---

**Victor Sosa** <vsosa@arizaygomez.com>

4 de mayo de 2023, 8:20 a.m.

Para: Zarama y Enriquez Abogados Consultoria <zaramayenriquezabogados@gmail.com>, Juzgado 12 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali  
<j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Rafael Ariza &lt;rafaelariza@arizaygomez.com&gt;, Jerson Fernando Pinchao &lt;jfpinchao@arizaygomez.com&gt;

CCO: Victor Sosa &lt;vsosa@arizaygomez.com&gt;

Señores

**Juzgado Doce (12) Civil del Circuito de Cali**

E. S. D.

Proceso: Ejecutivo de mayor cuantía  
Demandante: Seguros del Estado S.A.  
Demandada: Competencia Laboral Ltda. Y otros.  
Radicado: 760013103012 - **2020 - 00057** - 00.  
Asunto: **Aporto avalúo.**

Amablemente me permito remitir memorial con destino al trámite de la referencia.

Agradezco su colaboración con el trámite pertinente.

Cordialmente,

**Rafael Alberto Ariza Vesga**

Socio Director

Ariza y Gómez Abogados S.A.S.

Carrera 13 # 29-21 Oficina 240

Bogotá D.C. / Colombia

Teléfono: (1)4660134 / 3185864291

---

 **APORTO AVALÚO.pdf**  
9687K



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



Juzgados Civiles de Ejecución  
de Sentencias  
Cali - Valle del Cauca

**SIGCMA**

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO  
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

FIJADO EN LISTA DE TRASLADO

A las ocho 08:00 A.M., de hoy 26 de abril de 2024, se fija en lugar visible de la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia de Cali y por el término de un (1) día la lista con la constancia de conformidad al artículo 110 del C.G.P.

A las ocho 08:00 A.M. del día siguiente al de esta fijación empiezan a correr en la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia de Cali, y para efectos de lo establecido en el Código General del Proceso, los tres (3) días de término de traslado de la liquidación del crédito presentada, visible en la carpeta Cuaderno Principal ID 010.

PROFESIONAL UNIVERSITARIO

**RV: liquidacion creditoRADICADO: 760013103018-2022-00154-00**

Secretaría Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecución Sentencias - Valle del Cauca - Cali  
<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 23/04/2024 9:08

📎 1 archivos adjuntos (982 KB)

LIQUIDACION CREDITO JUZGADO 1 CIVIL CTO DE EJECUCION.pdf;



**SIGCMA**

OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO  
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI

Atento saludo.

Remito para respectivo registro.

Cordialmente,



**NINY JHOANNA DUQUE**

Asistente Administrativo

Oficina de Apoyo

Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias

Cali – Valle del Cauca

Calle 8 N° 1-16, Oficina 404, Edificio Entreceibas

Teléfono: (2) 889 1593

Correo electrónico: [secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)



**De:** Juzgado 01 Civil Circuito Ejecución Sentencias - Valle del Cauca - Cali <j01ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** martes, 23 de abril de 2024 8:53

**Para:** Secretaría Oficina Apoyo Juzgados Civil Circuito Ejecución Sentencias - Valle del Cauca - Cali  
<secoeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: liquidacion creditoRADICADO: 760013103018-2022-00154-00

**De:** Juzgado 01 Civil Circuito - Valle del Cauca - Cali <j01cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Enviado:** martes, 23 de abril de 2024 8:49

**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito Ejecución Sentencias - Valle del Cauca - Cali <j01ejeccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RV: liquidacion creditoRADICADO: 760013103018-2022-00154-00

Cordial saludo.

Por medio del presente se remite memorial de la referencia el cual va dirigido a dicha instancia judicial.

Atte.,

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

---

**De:** luis eduardo salamanca <abogadosasociadoscialtda@hotmail.es>

**Enviado:** lunes, 22 de abril de 2024 6:58 p. m.

**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito - Valle del Cauca - Cali <j01cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** liquidacion creditoRADICADO: 760013103018-2022-00154-00

acuso recibido  [LIQUIDACION CREDITO JUZGADO 1 CIVIL CTO DE EJECUCION.pdf](#)

SEÑOR:  
JUEZ 1 CIVIL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI  
E. S. D.

REF: EJECUTIVO SINGULAR  
RADICADO: 760013103018-2022-00154-00  
DEMANDANTE: OLGA PAOLA BOHORQUEZ SANCHEZ  
DEMANDADO: AMPARO BALAGUERA ZARTA.

ASUNTO: LIQUIDACION CREDITO.

CARLOS ARTURO ROMERO OSPINA, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No 19.291.021 de Bogotá, portador de la T. P. No 13049 del Consejo Superior de la Judicatura. Mediante el presente escrito en atención al auto No 010 ordenado por su despacho y en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 446 del C. G del Proceso. Comedidamente me permito allegar liquidación del crédito del proceso de la referencia.

CORDIALMENTE

CARLOS ARTURO ROMERO OSPINA  
C. C. No 19.291.021 de Bogotá.  
T. P. No 132049 del C. S de la Judicatura.  
Correo: abogadosasociadoscialtda@hotmail.com

## LIQUIDACION DEL CREDITO

DEMANDANTE: OLGA PAOLA BOHORQUEZ SANCHEZ

DEMANDADA: AMPARO BALAGUERA ZARTA

PAGARE No. 001

CAPITAL \$150.000.000,00

## INTERESES DE PLAZO

		capital a liquidar	Int. Cte Bcrio	tasa mes	Dias	Interes Mensual
Dmde	Masm					
29/05/2018	31/05/2018	150.000.000	20,44	1,70	3	252.000
1/06/2018	30/06/2018		20,28	1,69	30	2.500.274
1/07/2018	31/07/2018		20,03	1,67	31	2.551.767
1/08/2018	31/08/2018		19,94	1,66	31	2.540.301
1/09/2018	30/09/2018		19,81	1,65	30	2.442.329
1/10/2018	31/10/2018		19,63	1,64	31	2.500.808
1/11/2018	30/11/2018		19,49	1,62	30	2.402.877
1/12/2018	31/12/2018		19,40	1,62	31	2.471.507
1/01/2019	31/01/2019		19,16	1,60	31	2.440.932
1/02/2019	28/02/2019		19,70	1,64	28	2.266.849
1/03/2019	31/03/2019		19,37	1,61	31	2.467.685
1/04/2019	30/04/2019		19,32	1,61	30	2.381.918
1/05/2019	31/05/2019		19,34	1,61	31	2.463.863
1/06/2019	30/06/2019		19,30	1,61	30	2.379.452
1/07/2019	31/07/2019		19,28	1,61	31	2.456.219
1/08/2019	31/08/2019		19,32	1,61	31	2.461.315
1/09/2019	30/09/2019		19,32	1,61	30	2.381.918
1/10/2019	31/10/2019		19,10	1,59	31	2.433.288
1/11/2019	30/11/2019		19,03	1,59	30	2.346.164
1/12/2019	31/12/2019		18,91	1,58	31	2.409.082
1/01/2020	31/01/2020		18,77	1,56	31	2.391.247
1/02/2020	29/02/2020		19,06	1,59	29	2.271.534
1/03/2020	31/03/2020		18,95	1,58	31	2.414.178
1/04/2020	NO/04/2020		18,69	1,56	30	2.304.247
1/05/2020	31/05/2020		18,19	1,52	31	2.317.356
1/06/2020	30/06/2020		18,12	1,51	30	2.233.973
1/07/2020	31/07/2020		18,12	1,51	31	2.308.438
1/08/2020	31/08/2020		18,29	1,52	31	2.330.096
1/09/2020	30/09/2020		18,35	1,53	30	2.262.329
1/10/2020	31/10/2020		18,09	1,51	31	2.304.616
1/11/2020	30/11/2020		17,84	1,49	30	2.199.452
1/12/2020	31/12/2020		17,46	1,46	31	2.224.356
1/01/2021	31/01/2021		17,32	1,44	31	2.206.521
1/02/2021	28/02/2021		17,54	1,46	28	2.018.301
1/03/2021	31/03/2021		17,41	1,45	31	2.217.986
1/04/2021	30/04/2021		17,31	1,44	30	2.134.110
1/05/2021	31/05/2021		17,22	1,44	31	2.193.781
1/06/2021	30/06/2021		17,21	1,43	30	2.121.781
1/07/2021	31/07/2021		17,18	1,43	31	2.188.685
1/08/2021	31/08/2021		17,24	1,44	31	2.196.329
1/09/2021	30/09/2021		17,19	1,43	30	2.119.315
1/10/2021	31/10/2021		17,08	1,42	31	2.175.945
1/11/2021	30/11/2021		17,27	1,44	30	2.129.178

1/12/2021	31/12/2021		17,46	1,46	31	2.224.356
1/01/2022	31/01/2022		17,66	1,47	31	2.249.836
1/02/2022	28/02/2022		18,30	1,53	28	2.105.753
1/03/2022	31/03/2022		18,47	1,54	31	2.353.027
1/04/2022	30/04/2022		19,05	1,59	30	2.348.630
1/05/2022	29/05/2022		19,71	1,64	29	2.349.000
TOTAL INTERESES DE PLAZO						111.444.904

INTERESES MORATORIOS

		capital a liquidar	Int. Cte Bcrio	tasa pactada	tasa mes	No. Dias	interès mensual
Desde	Hasta						
30/05/2022	31/05/2022	150.000.000	19,71	29,57	2,46	2	243.000
1/06/2022	30/06/2022		20,40	30,00	2,50	30	3.698.630
1/07/2022	31/07/2022		21,28	30,00	2,50	31	3.821.918
1/08/2022	31/08/2022		22,21	30,00	2,50	31	3.821.918
1/09/2022	30/09/2022		23,50	30,00	2,50	30	3.698.630
1/10/2022	31/10/2022		24,61	30,00	2,50	31	3.821.918
1/11/2022	30/11/2022		25,78	30,00	2,50	30	3.698.630
1/12/2022	31/12/2022		27,64	30,00	2,50	31	3.821.918
1/01/2023	31/01/2023		28,84	30,00	2,50	31	3.821.918
1/02/2023	28/02/2023		30,18	30,00	2,50	2g	5.452.055
1/03/2023	31/03/2023		30,84	30,00	2,50	31	3.821.918
1/04/2023	30/04/2023		31,39	30,00	2,50	30	3.698.630
1/05/2023	31/05/2023		30,27	30,00	2,50	31	3.821.918
1/06/2023	30/06/2023		29,76	30,00	2,50	30	3.698.630
1/07/2023	31/07/2023		29,36	30,00	2,50	31	3.821.918
<b>1/08/2023</b>	<b>31/08/2023</b>		28,75	30,00	2,50	31	3.821.918
1/09/2023	30/09/2023		28,03	30,00	2,50	30	3.698.630
1/10/2023	<b>31/10/2023</b>		26,53	30,00	2,50	31	3.821.918
<b>1/11/2023</b>	<b>30/11/2023</b>		25,52	30,00	2,50	30	3.698.630
<b>1/12/2023</b>	<b>31/12/2023</b>		25,04	30,00	2,50	31	3.821.918
1/01/2024	31/01/2024		25,32	30,00	2,50	31	3.821.918
1/02/2024	29/02/2024		23,31	30,00	2,50	29	3.575.342
1/03/2024	31/03/2024		22,20	30,00	2,50	1 31	3.821.918
1/04/2024	22/04/2024		22,06	30,00	2,50	1 22	2.712.329
TOTAL INTERESES MORATORIOS							85.558.068

CAPITAL	\$ 150.000.000
INTERESES DE PLAZO	\$ 111.444.904
INTERESES MORATORIOS	\$ 85.558.068
TOTAL ESTE PAGARE	\$ 347.002.973

PAGARE No. 002

CAPITAL \$150.000.000,00

INTERESES OE PLAZO

De e	H	capital a liquidar	Int. Cte Brrio	tasa mes	Dla\$	Interes Mensual
29/05/2018)	31/05/2018	150.000.000	20,44	1,70	3	252.000
1/06/2018 )	30/06/2018		20,28	1,69	30	2.500.274
1/07/2018	31/07/2018		20,03	1,67	31	2.551.767
1/08/2018	31/08/2018		19,94	1,66	31	2.540.301
1/09/2018	30/09/2018		19,81	1,65	30	2.442.329
1/10/2018	31/10/2018		19,63	1,64	31	<b>2.500.808</b>
1/11/2018	30/11/2018		19,49	1,62	30	2.402.877
1/12/2018	31/12/2018		19,40	1,62	31	2.471.507
1/01/2019	31/01/2019		19,16	1,60	31	2.440.932
1/02/2019	28/02/2019		19,70	1,64	28	2.266.849
1/03/2019	31/03/2019		19,37	1,61	31	2.467.685
1/04/2019	30/04/2019		19,32	1,61	30	2.381.918
1/05/2019	31/05/2019		19,34	1,61	31	2.463.863
1/06/2019	30/06/2019		19,30	1,61	30	2.379.452
1/07/2019	31/07/2019		19,28	1,61	31	2.456.219
1/08/2019	31/08/2019		19,32	1,61	31	2.461.315
1/09/2019	30/09/2019		19,32	1,61	30	2.381.918
1/10/2019	31/10/2019		19,10	1,59	31	2.433.288
1/11/2019	30/11/2019		19,03	1,59	30	2.346.164
1/12/2019	31/12/2019		18,91	1,58	31	2.409.082
1/01/2020	31/01/2020		18,77	1,56	31	2.391.247
1/02/2020	29/02/2020		19,06	1,59	29	2.271.534
1/03/2020	31/03/2020		18,95	1,56	31	2.414.178
1/04/2020	30/04/2020		18,69	1,56	30	2.304.247
1/05/2020	31/05/2020		18,19	1,52	31	2.317.356
1/06/2020	30/06/2020		18,12	1,51	30	2.233.973
1/07/2020	31/07/2020		18,12	1,51	31	2.308.438
1/08/2020	31/08/2020		18,29	1,52	31	2.330.096
1/09/2020	30/09/2020		18,35	1,53	30	2.262.329
1/10/2020	31/10/2020		18,09	1,51	31	2.304.616
1/11/2020	30/11/2020		17,84	1,49	30	2.199.452
1/12/2020	31/12/2020		17,46	1,46	31	2.224.356
1/01/2021	31/01/2021		17,32	1,44	31	2.206.521
1/02/2021	28/02/2021		17,54	1,46	28	2.018.301
1/03/2021	31/03/2021		17,41	1,45	31	2.217.986
1/04/2021	30/04/2021		17,31	1,44	30	2.134.110
1/05/2021	31/05/2021		17,22	1,44	31	2.193.781
1/06/2021	30/06/2021		17,21	1,43	30	2.121.781
1/07/2021	31/07/2021		17,18	1,43	31	2.188.685
1/08/2021	31/08/2021		17,24	1,44	31	2.196.329
1/09/2021	30/09/2021		17,19	1,43	30	2.119.315
1/10/2021	31/10/2021		17,08	1,42	31	2.175.945
1/11/2021	30/11/2021		17,27	1,44	30	2.129.178
1/12/2021	31/12/2021		17,46	1,46	31	2.224.356
1/01/2022	31/01/2022		17,66	1,47	31	2.249.836
1/02/2022	28/02/2022		18,30	1,53	28	2.105.753
1/03/2022	31/03/2022		18,47	1,54	31	2.353.027
1/04/2022	30/04/2022		19,05	1,59	30	2.348.630
1/05/2022	29/05/2022		19,71	1,64	29	2.349.000
TOTAL INTERESES DE PLAZO						111.444.904

INTERESES MORATORIOS

Desde	Hasta	capital a liquidar	Int. Cte Brrio	tasa pectada	tasa mes	No. Dias	interès mensual
30/05/2022	31/05/2022	150000.000	19,71	29,57	2,46	2	243.000
1/06/2022	30/06/2022		20,40	30,00	2,50	30	3.698.630
1/07/2022	31/07/2022		21,28	30,00	2,50	31	3.821.918
1/08/2022	31/08/2022		22,21	30,00	2,50	31	3.821.918
1/09/2022	30/09/2022		23,50	30,00	2,50	30	3.698.630
1/10/2022	31/10/2022		24,61	30,00	2,50	31	3.821.918

1/11/2022	30/11/2022		25,78	30,00	2,50	30	3.698.630
1/12/2022	31/12/2022		27,64	30,00	2,50	31	3.821.918
1/01/2023	31/01/2023		28,84	30,00	2,50	31	3.821.918
1/02/2023	28/02/2023		<b>30,18</b>	30,00	2,50	28	3.452.055
1/03/2023	31/03/2023		30,84	30,00	2,50	31	3.821.918
1/04/2023	30/04/2023		31,39	30,00	2,50	30	3.698.630
1/05/2023	31/05/2023		30,27	30,00	2,50	31	3.821.918
1/06/2023	30/06/2023		29,76	30,00	2,50	30	3.698.630
1/07/2023	31/07/2023		29,36	30,00	2,50	31	3.821.918
1/08/2023	31/08/2023		28,75	30,00	2,50	31	3.821.918
1/09/2023	30/09/2023		28,03	30,00	2,50	30	3.698.630
1/10/2023	31/10/2023		26,53	30,00	2,50	31	3.821.918
1/11/2023	30/11/2023		25,52	30,00	2,50	30	3.698.630
1/12/2023	31/12/2023		25,04	30,00	2,50	31	3.821.918
1/01/2024	31/01/2024		23,32	30,00	2,50	31	3.821.918
1/02/2024	29/02/2024		23,31	30,00	2,50	29	3.575.342
1/03/2024	31/03/2024		22,20	30,00	2,50	31	3.821.918
1/04/2024	22/04/2024		22,06	30,00	2,50	22	2.712.329
TOTAL INTERESES MORATORIOS							85.558.068

CAPITAL	\$ 150.000.000
INTERESES DE PLAZO	\$ 111.444.904
INTERESES MORATORIOS	\$ 85.558.068
TOTAL ESTE PAGARE	\$ 347.002.973

RESUMEN TOTAL

CAPITAL	\$ 300.000.000
INTERESES DE PLAZO	\$ 222.889.808
INTERESES MORATORIOS	\$ 171.116.137
TOTAL LIQUIDACION	\$ 694.005.945

SON : A 22 DE ABRIL DE 2024: SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M/CTE