

RV: RESENTACION NUEVO AVALUO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 378-47024 Y ACTUALIZACION DEL INVENTARIO DE ACTIVOS VALORADOS DEL PROCESO LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL DEUDOR: OSCAR SALAZAR ZAFRA CC.4.603.591 RADICACION: 2019-00

Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali  
<j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 25/03/2022 11:55

Para: Claudia Mabel Marulanda Dorado <cmarulad@cendoj.ramajudicial.gov.co>



Rama Judicial  
Sala Jurisdiccional Disciplinaria  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

---

**De:** Patricia Monsalve <patrimon-13@hotmail.com>

**Enviado:** viernes, 25 de marzo de 2022 10:23 a. m.

**Para:** Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RESENTACION NUEVO AVALUO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 378-47024 Y ACTUALIZACION DEL INVENTARIO DE ACTIVOS VALORADOS DEL PROCESO LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL DEUDOR: OSCAR SALAZAR ZAFRA CC.4.603.591 RADICACION: 2019-00

Santiago de Cali, 26 marzo de 2022

Señores  
**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**  
Carrera 10 No. 12-15  
Cali

**ASUNTO:** PRESENTACION NUEVO AVALUO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 378-47024 Y ACTUALIZACION DEL INVENTARIO DE ACTIVOS VALORADOS DEL PROCESO LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL

**DEUDOR:** OSCAR SALAZAR ZAFRA CC.4.603.591

**RADICACION:** 2019-00935-00

**PATRICIA MONSALVE CAJIAO**, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de liquidadora dentro el proceso de liquidación patrimonial de la persona natural de la referencia, en cumplimiento con el requerimiento realizado en el numeral primero del Auto Interlocutorio No. 2649, de fecha 15 de octubre de 2021, remito el nuevo avalúo realizado al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 378-47024

Adjunto Avalúo Comercial

Atentamente,



**CALLE 25 NORTE 6-39 Cali - Valle**

**Cel. 316-297-2975**

**Email: [patrimon-13@hotmail.com](mailto:patrimon-13@hotmail.com)**

**🌱 Antes de imprimir este mensaje, asegúrate de que es necesario. Proteger el medio ambiente está también en tu mano**

**Advertencia legal:** Este mensaje y, en su caso, los ficheros anexos son confidenciales, especialmente en lo que respecta a los datos personales, y se dirigen exclusivamente al destinatario referenciado. Si usted no lo es y lo ha recibido por error o tiene conocimiento del mismo por cualquier motivo, le rogamos que nos lo comunique por este medio y proceda a destruirlo o borrarlo, y que en todo caso se abstenga de utilizar, reproducir, alterar, archivar o comunicar a terceros el presente mensaje y ficheros anexos, todo ello bajo pena de incurrir en responsabilidades legales. Las opiniones contenidas en este mensaje y en los archivos adjuntos, pertenecen exclusivamente a su remitente y no representan la opinión de la empresa salvo que se diga expresamente y el remitente esté autorizado para ello. El emisor no garantiza la integridad, rapidez o seguridad del presente correo, ni se responsabiliza de posibles perjuicios derivados de la captura, incorporaciones de virus o cualesquiera otras manipulaciones efectuadas por terceros.

Santiago de Cali, 26 marzo de 2022

Señores

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

Carrera 10 No. 12-15

Cali

**ASUNTO: PRESENTACION NUEVO AVALUO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 378-47024 Y ACTUALIZACION DEL INVENTARIO DE ACTIVOS VALORADOS DEL PROCESO LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL**

**DEUDOR: OSCAR SALAZAR ZAFRA CC.4.603.591**

**RADICACION: 2019-00935-00**

**PATRICIA MONSALVE CAJIAO**, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de liquidadora dentro el proceso de liquidación patrimonial de la persona natural de la referencia, en cumplimiento con el requerimiento realizado en el numeral primero del Auto Interlocutorio No. 2649, de fecha 15 de octubre de 2021, remito el nuevo avaluó realizado al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 378-47024

Avaluó Comercial

Atentamente,



**PATRICIA MONSALVE C.**

Liquidadora

C.C No. 31.176.453 de Palmira (V).

[patrimon-13@hotmail.com](mailto:patrimon-13@hotmail.com)

**OSCAR SALAZAR ZAFRA EN LIQUIDACION PATRIMONIAL  
CC. 4.603.591  
ACTUALIZACION INVENTARIO DE BIENES VALORADO**

**1. BIEN INMUEBLE**

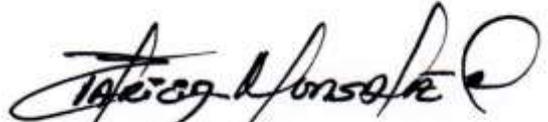
INMUEBLE	Dirección de Ubicación	Ciudad o Municipio	Numero de Matricula o Registro	Escritura No.	Fecha Escritura	Notaria	Propiedad	Limitación de Tenencia	El Activo se encuentra físicamente	Valor Avaluo Total del Bien
RURAL	LA SOLEDAD	PALMIRA	378-47024	ESCRITURA 2052	31/03/1998	NOTARIA 10 de CALI	100%	Propiedad 100%. <u>ANOTACION: Nro 023 Fecha: 31-07-2017 Radicación: 2017-11617</u> <u>Doc: OFICIO 2067 del 25-07-2017 JUZGADO 005 CIVIL CIRCUITO DE PALMIRA I</u> <u>VALOR ACTO: \$</u> <u>ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427</u> <u>EMBARGO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO RADICACION: 1999-00294</u> <u>REFERENCIA ANOTACION 19.</u> <u>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)</u> <u>DE: BANCO AHORRAMAS - CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA, HOY AV VILLAS S.A.</u> <u>ANOTACION: Nro 024 Fecha: 31-07-2017 Radicación: 2017-11617</u> <u>Doc: OFICIO 2067 del 25-08-2017. AUTO 362978 DE FECHA 25-08-2017 ALCALDIA DE PALMIRA I</u> <u>VALOR ACTO: \$</u> <u>ESPECIFICACION: EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES: 0441</u> <u>EMBARGOPOR IMPUESTOS MUNICIPALES EXPEDIENTE: 0661391</u> <u>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)</u> <u>DE: SECRETARIA DE HACIENDA GESTION COBRO COACTIVO..</u>	SI	\$ 973.138.801
<b>TOTAL BIEN INMUEBLE</b>										<b>\$ 973.138.801</b>

NOTA: Soporte Avaluo No. No. 202202012 de fecha 24 de marzo de 2022

**OSCAR SALAZAR ZAFRA EN LIQUIDACION PATRIMONIAL**  
**CC. 4.603.591**  
**INVENTARIO DE BIENES VALORADO**

1. BIEN INMUEBLE RURAL MAT IMMOB. 378-47024 - Propiedad 100% Avaluo \$ 973.138.801

**TOTAL INVENTARIO DE ACTIVOS \$ 973.138.801**



**PATRICIA MONSALVE C.**  
Liquidadora  
C.C No. 31.176.453 de Palmira (V).

# Informe Técnico de Avalúo Rural

## **Predio La Soledad**

Matrícula Inmobiliaria: 378-47024



**No. 202202012**  
24 de Marzo de 2022

Palmira  
Valle del Cauca

**CONTENIDO**

	Pág.
1. DATOS DEL INFORME.....	5
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE .....	5
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....	5
<b>3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.....</b>	<b>5</b>
<b>3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.....</b>	<b>5</b>
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR .....	5
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.....	5
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.....	6
<b>6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....</b>	<b>6</b>
<b>6.2 LINDEROS.....</b>	<b>6</b>
<b>6.3 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.....</b>	<b>8</b>
<b>6.4 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.....</b>	<b>8</b>
<b>6.5 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....</b>	<b>9</b>
<b>6.6 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.....</b>	<b>9</b>
<b>6.7 INFORMACIÓN CATASTRAL .....</b>	<b>9</b>
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	10
<b>7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.....</b>	<b>10</b>
<b>7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.....</b>	<b>10</b>
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.....	11
<b>8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....</b>	<b>11</b>
<b>8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.....</b>	<b>11</b>
<b>8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.....</b>	<b>11</b>
<b>8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.....</b>	<b>12</b>
<b>8.5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRÍCOLA.....</b>	<b>12</b>
<b>8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.....</b>	<b>12</b>
<b>8.7 SERVICIOS PÚBLICOS.....</b>	<b>12</b>
<b>8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.....</b>	<b>12</b>
9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE.....	13
<b>9.1 FRENTE SOBRE LA VÍA.....</b>	<b>13</b>
<b>9.2 CERCAS PERIMETRALES.....</b>	<b>13</b>
<b>9.3 VÍAS INTERNAS.....</b>	<b>14</b>
<b>9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.....</b>	<b>14</b>
<b>9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.....</b>	<b>14</b>
<b>9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.....</b>	<b>14</b>
<b>9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES.....</b>	<b>14</b>
<b>9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE.....</b>	<b>14</b>
<b>9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?.....</b>	<b>14</b>
<b>9.10 ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE .....</b>	<b>15</b>
10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO .....	16
<b>10.1 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES DEL LOTE DE TERRENO.....</b>	<b>16</b>
<b>10.2 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES DE LAS CONSTRUCCIONES.....</b>	<b>16</b>
<b>10.3 USO ACTUAL DEL SUELO.....</b>	<b>17</b>
<b>10.4 DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS.....</b>	<b>17</b>
<b>10.5 DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN.....</b>	<b>18</b>
11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES .....	19
<b>11.1 INFORMACIÓN ESPECÍFICA.....</b>	<b>19</b>
<b>11.2 ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES.....</b>	<b>19</b>

<b>11.3 DEPENDENCIA Y ACABADOS.....</b>	<b>20</b>
<b>11.4 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.....</b>	<b>21</b>
<b>11.5 PLANO EXISTENTE DE LAS CONSTRUCCIONES DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO.....</b>	<b>22</b>
<b>11.6 REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO.....</b>	<b>23</b>
12. CONDICIONES AGROLÓGICAS .....	29
<b>12.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR.....</b>	<b>29</b>
<b>12.2 FICHA AGROLÓGICA DEL ÁREA OBJETO DE AVALÚO.....</b>	<b>31</b>
13. ANÁLISIS CLIMÁTICO.....	34
14. CONDICIONANTES LEGALES EN COLOMBIA.....	38
15. NORMATIVIDAD MUNICIPAL.....	39
<b>15.1 TIPO DE NORMA.....</b>	<b>39</b>
<b>15.2 USO DEL SUELO ESTABLECIDO EN LA NORMA.....</b>	<b>39</b>
16. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.....	41
<b>16.1 BASES DE LA VALUACIÓN.....</b>	<b>41</b>
<b>16.2 DEFINICIÓN.....</b>	<b>41</b>
<b>16.3 TIPO DE VALOR.....</b>	<b>41</b>
17. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS .....	42
<b>17.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.....</b>	<b>42</b>
<b>17.2 IMPACTOS AMBIENTALES.....</b>	<b>42</b>
18. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA .....	43
<b>18.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.....</b>	<b>43</b>
<b>18.2 VALORACIÓN DEL LOTE DE TERRENO.....</b>	<b>43</b>
18.2.1 Datos del Sujeto.....	43
18.2.2 Estudio de Mercado.....	44
18.2.2.1 OFER-01. FR - 4875195.....	44
18.2.2.2 OFER-02. VI.LA - 991021.....	45
18.2.2.3 OFER-03. FDV - 4501 .....	45
18.2.2.4 OFER-04. MIT - 571309 .....	46
18.2.2.5 OFER-05. FR - 1499929.....	46
18.2.2.6 OFER-06. TIX - 10201488.....	47
18.2.3 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.....	47
18.2.4 Ordenación de Datos.....	50
18.2.5 Análisis de Varianza.....	50
18.2.6 Eliminación de puntos críticos y resultado final.....	51
18.2.7 Valoración por Clase Agrológica.....	52
<b>18.3 VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.....</b>	<b>54</b>
19. RESUMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS.....	61
20. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	61
21. CONSIDERACIONES GENERALES.....	62
Anexo 1. Registro de Fotografías Varias .....	63
Anexo 2. Certificación de Avaluador (R.A.A.) – Nelson Castro Muñoz .....	65
Anexo 3. Título Profesional de Ingeniero Agrónomo – Nelson Castro Muñoz .....	68
Anexo 4. Título de Especialista – Nelson Castro Muñoz .....	69
Anexo 5. Certificación de Avaluador (R.A.A.) – Diego Fernando Cobo Arias.....	70
Anexo 6. Tarjeta Profesional Ingeniero Civil – Diego Fernando Cobo Arias .....	73

**LISTA DE MAPAS**

Pág.

IMAGEN 01. COLINDANTES DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	6
IMAGEN 02. LINDEROS DEL INMUEBLE SEGÚN LA ESCRITURA PÚBLICA. ....	7
IMAGEN 02. LOCALIZACIÓN PREDIO LA SOLEDAD .....	8
IMAGEN 04. IMAGEN SATELITAL DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO.....	8
IMAGEN 05. POLÍGONO CATASTRAL DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO.....	9
IMAGEN 06. FORMA DE LLEGAR AL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	10
IMAGEN 07. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO.....	11
IMAGEN 08. ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	15
IMAGEN 09. FORMA GEOMÉTRICA DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO SOBRE IMAGEN AÉREA .....	16
IMAGEN 10. USO ACTUAL DEL SUELO EN EL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	17
IMAGEN 11. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE PROTECCIÓN EN EL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	18
IMAGEN 12. CLASES AGROLÓGICAS EN EL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	30
IMAGEN 13. UNIDADES CARTOGRÁFICAS DE SUELOS (UCS) EN EL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	30
IMAGEN 14. EROSIÓN DE SUELOS EN EL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	33
IMAGEN 15. SALINIZACIÓN DE SUELOS EN EL PREDIO OBJETO DE AVALÚO.....	33
IMAGEN 16. VOCACIÓN DE USO DEL SUELO EN EL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	34
IMAGEN 17. PERFIL DE ELEVACIÓN Y CÁLCULO DE LA PENDIENTE EN EL PREDIO.....	35
IMAGEN 18. TEMPERATURA MEDIA ANUAL Y PISO TÉRMICO EN EL PREDIO .....	36
IMAGEN 19. HUMEDAD RELATIVA ANUAL EN EL PREDIO.....	36
IMAGEN 20. BRILLO SOLAR MEDIO DIARIO ANUAL EN EL PREDIO .....	37
IMAGEN 21. PRECIPITACIÓN MEDIA TOTAL ANUAL EN EL PREDIO.....	37
IMAGEN 22. RÉGIMEN PLUVIOMÉTRICO EN EL PREDIO .....	38
IMAGEN 23. CONDICIONANTES LEGALES EN EL PREDIO.....	38
IMAGEN 24. CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO EN EL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	40
IMAGEN 25. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD RURAL EN EL PREDIO .....	40
IMAGEN 26. SUSCEPTIBILIDAD POR AMENAZAS DE MOVIMIENTOS EN MASA E INUNDACIONES EN EL PREDIO .....	42
IMAGEN 27. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES EN EL PREDIO OBJETO DE AVALÚO .....	42
IMAGEN 28. ÁREAS POR CLASE AGROLÓGICA SEGÚN POLÍGONO DEL IGAC DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO.....	52

### 1. DATOS DEL INFORME.

#### 1.1 Fecha del Informe

24 de Marzo de 2022

#### 1.2 Informe Técnico de Avalúo Urbano No.

2022-02-012

### 2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

Nombre	Tipo Documento	Número de Documento
Ciudad	Departamento	Correo Electrónico
PATRICIA MONSALVE CAJIAO	C.C.	31.176.453
Palmira	Valle del Cauca	Patrimon-13@hotmail.com

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

#### 3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial del bien inmueble RURAL, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **378-47024** expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira - Valle del Cauca, predio denominado **LA SOLEDAD**, ubicado en el Corregimiento de Tablones, jurisdicción del Municipio de Palmira (Valle del Cauca); en una extensión superficial total de 1 Ha con 9.200 m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta la especificación del Certificado de Tradición, la Escritura Pública y demás documentos que suministre el cliente del avalúo.

#### 3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CALI  
PROCESO DE INSOLVENCIA  
RADICADO 2019-00935

### 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 revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito 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.

#### Fecha de visita e inspección ocular al inmueble

17 de Febrero de 2022

#### Fecha de informe e inicio de la vigencia.

24 de Marzo de 2022

**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	%
OSCAR SALAZAR ZAFRA	c.c. 4.603.591	Titular de Derecho Real de Dominio	Escritura Pública 2052 del 31-Mar-1998 de la Notaría 10 de Cali	100

**6.2 LINDEROS.**

Linderos tomados de la Escritura N° 2052 del 31 de marzo de 1998, Notaría Décima del Círculo Notarial de Cali (Valle del Cauca):

Lote de terreno con una cabida superficial aproximada de una hectárea y nueve mil doscientos metros cuadrado (1 Ha 9.200 m<sup>2</sup>) de los cuales hay construidos 470 metros cuadrados entre plantas y oficinas y una casa de habitación con 110 metros cuadrados, ubicado en el corregimiento de Tablones, jurisdicción del municipio de Palmira, el cual figura en el catastro con la ficha N° 00-02-001-0025-000 antes/ hoy 00020001-La Soledad, comprendido dentro de los siguientes linderos especiales:

**ORIENTE:** Con terrenos de la Hacienda “La Sociedad”, de propiedad de Rafael Uribe Martínez, carretera al medio.

**OCCIDENTE:** Con el Río Mina en parte y de por medio y el lote anteriormente delimitado.

**NORTE:** Con el Río Mina en parte, y con terrenos de la Hacienda “San Miguel” que es o fue de herederos de José María Silva, en parte.

**SUR:** Carretera al medio con terreno de la Hacienda “La Soledad” de propiedad del mismo Rafael Uribe Martínez.

Este inmueble se identifica en la Oficina de Instrumentos Públicos de Palmira con el folio de matrícula inmobiliaria N° 378-47024.

**Imagen 01. Colindantes del Predio Objeto de Avalúo**



 REPÚBLICA DE COLOMBIA 2021	<b>Predio:</b> La Soledad	<b>Elaboró:</b> Nelson Castro Muñoz	<b>Escala:</b> 1:4000	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	<b>Municipio:</b> Palmira	<b>Elaborado en:</b> QGIS 3.22.1-Białowieża		
	<b>Departamento:</b> Valle del Cauca	<b>Fuente:</b> www.igac.gov.co		

Informe Técnico de Avalúo Rural - No. 202202012  
Predio La Soledad – Matrícula Inmobiliaria 378-47024  
Palmira – Valle del Cauca

Imagen 02. Linderos del Inmueble según la Escritura Pública.

PRIMERA: Que es dueña exclusiva del siguiente bien inmueble: **UN LOTE DE TERRENO** con una cabida superficial aproximada de una hectárea y nueve mil doscientos metros cuadrados (1 Ha. 9.200 M2) de los cuales hay construidos 470 metros cuadrados entre plantas y oficinas y una casa de habitación con 110 metros cuadrados, ubicado en el Corregimiento de Tablones, jurisdicción del Municipio de Palmira, el cual figura en el Catastro con la ficha No. 00-02-001-0025-000, / antes, Hoy: 00020001-0391/ 001-0025-000, / comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: **ORIENTE.**- Con terrenos de la hacienda "La Sociedad", de propiedad de Rafael Uribe Martínez, carretera al medio. **OCCIDENTE.**- Con el río Nima en parte y de por medio y el lote anteriormente delimitado. **NORTE.**- Con el Río Nima en parte, y con terrenos de la Hacienda "San Miguel" que es o fué de herederos de José María Silva, en parte. **SUR.**- Carretera al medio con terreno de la Hacienda "La

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Julio de 2012  
Oficial de Inscripción  
Notaría de Palmira de Cali

Scanned with CamScanner

Soledad" de propiedad del mismo Rafael Uribe Martínez. Este inmueble se identifica en la Oficina de Registros de Instrumentos públicos de Palmira, con el folio de matrícula inmobiliaria No. 378-0047024.-----  
----- Due adquirieron el inmueble anteriormente

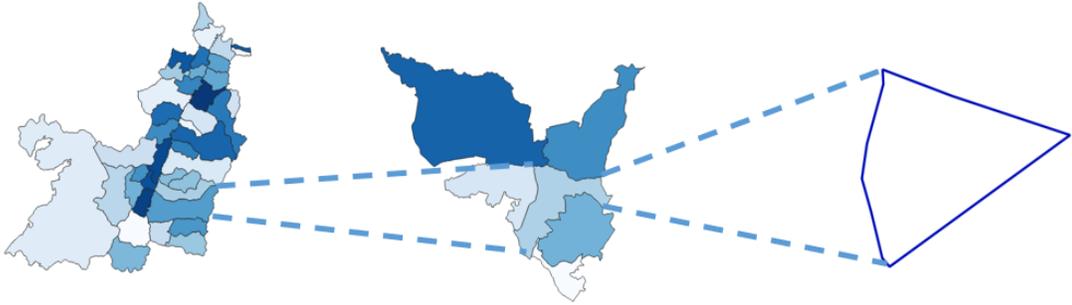
Informe Técnico de Avalúo Rural - No. 202202012  
 Predio La Soledad – Matrícula Inmobiliaria 378-47024  
 Palmira – Valle del Cauca

**6.3 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.**

Predio	Corregimiento	Municipio	Departamento
La Soledad	Tienda Nueva	Palmira	Valle del Cauca

**6.4 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.**

**Imagen 03. Localización Predio La Soledad**



Departamento Valle del Cauca

Municipio – Palmira

Corregimiento

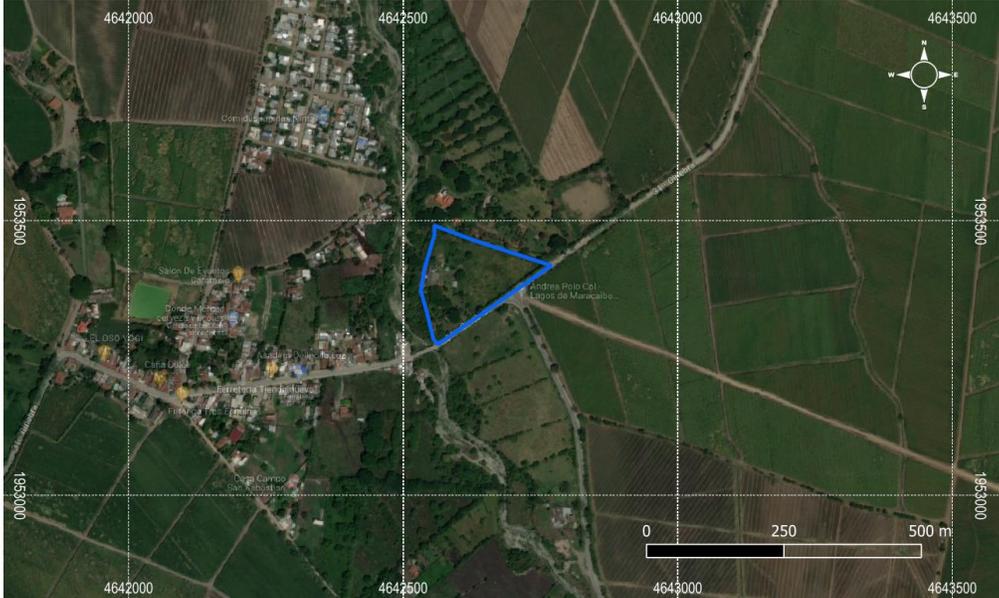
Tablones

Predio

La Soledad

 REPÚBLICA DE COLOMBIA 2021	Localización Predio La Soledad		<b>Elaboró:</b>	Nelson Castro Muñoz	<b>Escala:</b> Sin Escala	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	<b>Municipio:</b>	Palmira	<b>Elaborado en:</b>	Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża		
	<b>Departamento:</b>	Valle del Cauca	<b>Fuente:</b>	www.dane.gov.co – Coordenadas GPS		

**Imagen 04. Imagen Satelital del Predio Objeto de Avalúo**



 REPÚBLICA DE COLOMBIA 2021	Plano catastral Predio La Soledad		<b>Elaboró:</b>	Nelson Castro Muñoz	<b>Escala:</b> 1:8000	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	<b>Municipio:</b>	Palmira	<b>Elaborado en:</b>	QGIS 3.22.1-Białowieża		
	<b>Departamento:</b>	Valle del Cauca	<b>Fuente:</b>	Planos catastrales		

Informe Técnico de Avalúo Rural - No. 202202012  
Predio La Soledad – Matrícula Inmobiliaria 378-47024

Palmira – Valle del Cauca

6.5 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Tipo de Documento	No. Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide		
Escritura Pública	2052	31-Mar-1998	Notaría 10 de Cali		
Dirección	Municipio	Departamento	Matrícula	No. Predio	Área
Corregimiento Tablones	Palmira	Valle del Cauca	378-47024	La Soledad	19.200 m <sup>2</sup>

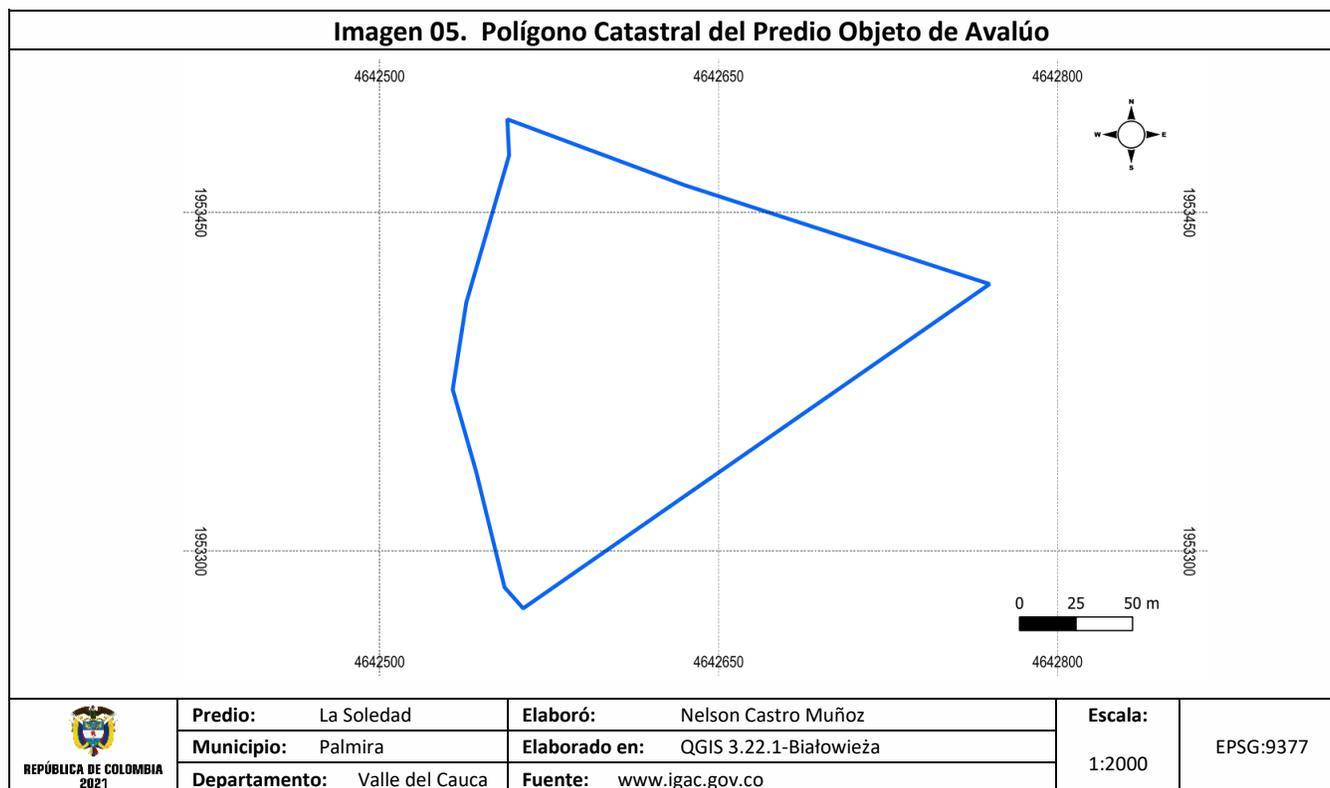
6.6 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Predio	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
Activo	378-47024	La Soledad	13-Mar-2022	Palmira
Dirección	Municipio	Departamento	Área	
Corregimiento Tablones	Palmira	Valle del Cauca	19.200 m <sup>2</sup>	

6.7 INFORMACIÓN CATASTRAL

Información Catastral		Predio No.	Operador Catastral
No. Catastral Anterior:	76520000200010391000	La Soledad	GO Catastral (Catastro Bogota)
No. Predial Nacional:	7652000020000001039100000000		
Municipio	Departamento	Área Construida	Área del Lote
Palmira	Valle del Cauca	0 m <sup>2</sup>	27.991 m <sup>2</sup>

Imagen 05. Polígono Catastral del Predio Objeto de Avalúo



Informe Técnico de Avalúo Rural - No. 202202012  
 Predio La Soledad – Matrícula Inmobiliaria 378-47024  
 Palmira – Valle del Cauca

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

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

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
La Soledad		Sin dirección	
Corregimiento	Municipio	Departamento	País
Tablones	Palmira	Valle del Cauca	Colombia

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

<b>Forma de Acceso</b>	Partiendo del Supermercado SUPERINTER de la 19 en el Municipio de Palmira, se toma la vía hacia el corregimiento de Tablones, recorriendo 9,9 kilómetros en un tiempo de 20 minutos aproximadamente hasta llegar al predio objeto de avalúo. (Ver imagen 06).		
Sistema Coordenadas	ESTE	NORTE	Altitud (m.s.n.m.)
MAGNA-SIRGAS Origen Nacional (EPSG:9377)	4642570,478	1953392,082	958

*Imagen 06. Forma de Llegar al Predio Objeto de Avalúo*



 REPÚBLICA DE COLOMBIA 2021	Forma de Llegar a La Soledad	<b>Elaboró:</b>	Nelson Castro Muñoz	<b>Escala</b>  1:42000	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377	
	<b>Municipio:</b>	Palmira	<b>Elaborado en:</b>			Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża
	<b>Departamento:</b>	Valle del Cauca	<b>Fuente:</b>			Plano del predio

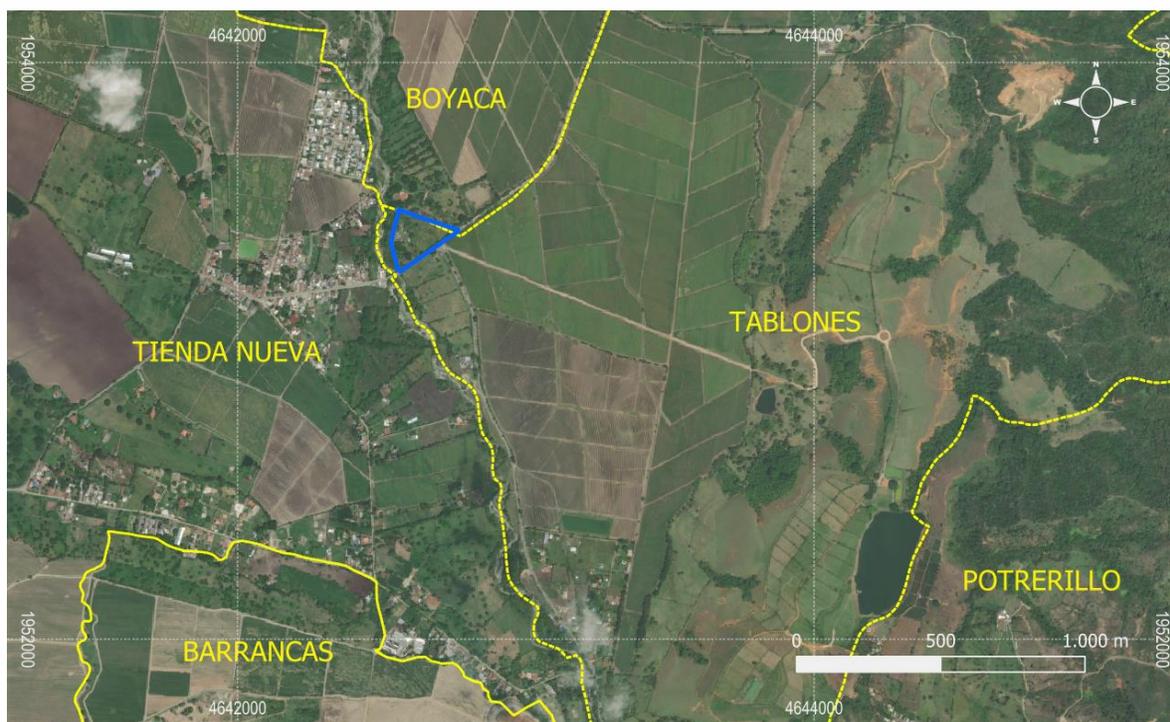
**8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.**

**8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.**

El predio La Primavera se ubica en el Corregimiento de Tablones, la cual limita con los siguientes sectores:

Norte	Corregimiento de Boyacá
Oriente	Corregimiento de Tablones
Occidente	Corregimiento de Tienda Nueva
Sur	Corregimiento de Tablones

*Imagen 07. Delimitación del Sector de Ubicación del Predio Objeto de Avalúo*



 REPÚBLICA DE COLOMBIA 2021	<b>Delimitación del Sector</b>	<b>Elaboró:</b> Nelson Castro Muñoz	<b>Escala:</b> 1:18000	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	<b>Municipio:</b> Palmira	<b>Elaborado en:</b> Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża		
	<b>Departamento:</b> Valle del Cauca	<b>Fuente:</b> Plano catastral y DANE Veredas 2017		

**8.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.**

Actividades de tipo agropecuario, principalmente cultivos de caña de azúcar.

**8.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.**

Cabecera municipal del Municipio	Palmira
Distancia en kilómetros de la cabecera más cercana	10 kilómetros aproximadamente
Estratos socioeconómicos predominantes en la región	1, 2 y 3
Situación de orden público	Normal
Cambios en la actividad económica principal	No se observan

Palmira – Valle del Cauca

**8.4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.**

Vía terciaria pavimentada en buen estado que comunica la cabecera municipal de Palmira, con los corregimientos de Tienda Nueva, Potrerillo, Calucé, Tenjo, como también con Tablones, La Esperanza y Tenerife entre otros.

Vías sin pavimentar que comunican las veredas circunvecinas, en regular estado; y las cuales permiten principalmente el transporte de los vehículos cañeros.

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

**PLAZA DE MERCADO DE PALMIRA.** Aproximadamente 9,9 kilómetros y 20 minutos, hasta la plaza de mercado principal del Municipio de Palmira.

**CENTRAL DE ABASTOS DEL VALLE DEL CAUCA (CAVASA).** Localizada a 38 kilómetros aproximadamente desde el predio objeto de avalúo y 50 minutos aproximadamente.

**8.6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.**

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

**8.7 SERVICIOS PÚBLICOS.**

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
SI	Veredal	Si	No	SI	Si	Si	Si

**8.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.**

Tendencia de la valorización de los predios de la región

Creciente

Sustentación de la tendencia de valorización

Condiciones de seguridad, desarrollo de la región y ubicación.

9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

9.1 FRENTE SOBRE LA VÍA.

Tiene frente sobre la vía	Distancia del frente sobre la vía (m)	Descripción del frente sobre la vía principal	Registro Fotográfico
Si	247 metros Medición realizada con Dron, sobre foto digitalizada en QGIS 3.22.1-Białowieża	Vía pavimentada en buen estado que permite la circulación de vehículos durante todo el año	

9.2 CERCAS PERIMETRALES.

SI/No	Distancia	Descripción de las cercas perimetrales	Registro Fotográfico
Si	504 metros Medición realizada con Dron, sobre foto digitalizada en QGIS 3.22.1-Białowieża	Swinglea y alambre de púa a 3 hilos en buen estado	

**9.3 VÍAS INTERNAS.**

SI/No	Estado de la vía	Descripción de la vía	Registro Fotográfico
Si	Bueno	Vía en tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año.	

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

No se evidenciaron en la visita al predio.

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

No se evidenciaron en la visita.

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

100% mecanizable.

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

Estrato	Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Teléfono Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
2	Si	Veredal	Si	Si	Pozo Séptico	No	No

**9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE**

El inmueble objeto de avalúo NO cuenta con sistemas de riego.

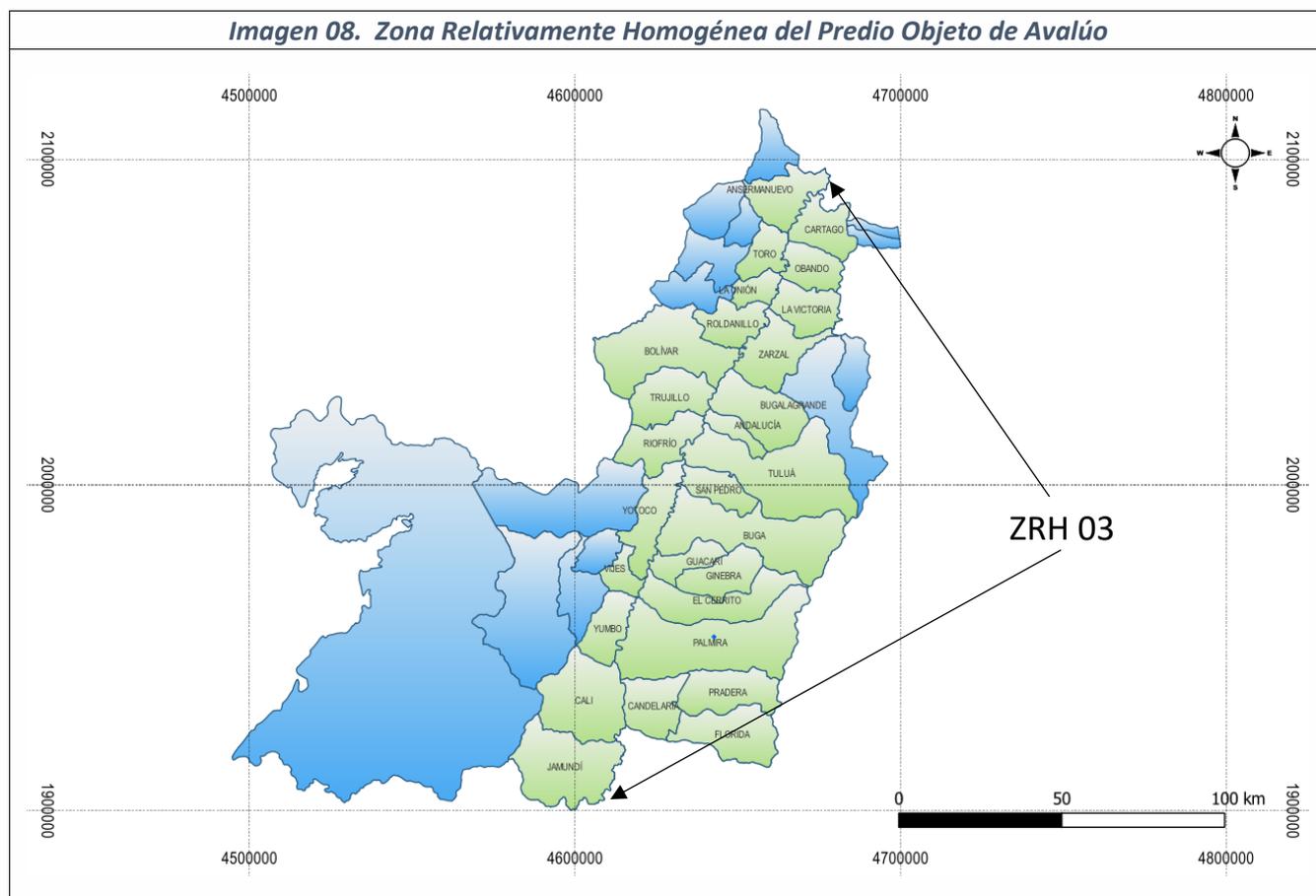
**9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?**

El inmueble objeto de avalúo NO hace parte de un distrito de riego.

9.10 ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE

Zona homogénea	Descripción de la zona homogénea	Fuente
<p><b>ZRH 03</b></p> <p>Zona Relativamente Homogénea No. 03</p>	<p><b>ARTÍCULO 26. De la regional Valle.</b></p> <p>ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 3 VALLE GEOGRÁFICO DEL RÍO CAUCA. Comprende el área plana de los siguientes municipios: Andalucía, Anserma Nuevo, Bolívar, Buga, Bugalagrande, Cali, Cartago, El Cerrito, Florida, Ginebra, Guacarí, Jamundí, La unión, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Riofrío, Roldanillo, San Pedro, Toro, Trujillo, Tuluá, Vijes, Yotoco, Yumbo y toda el área municipal de Candelaria y Zarzal.</p> <p><b>Unidad agrícola familiar:</b> comprendida en el rango 4 a 6 hectáreas.</p>	<p>Resolución 041 de 1996 del INCORA</p>

Imagen 08. Zona Relativamente Homogénea del Predio Objeto de Avalúo



 REPÚBLICA DE COLOMBIA 2021	Zona Relativamente Homogénea	<b>Elaboró:</b> Nelson Castro Muñoz	<b>Escala</b> 1:1450000 MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	<b>ZRH 03</b>	<b>Elaborado en:</b> Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża	
	<b>Departamento:</b> Valle del Cauca	<b>Fuente:</b> www.dane.gov.co y Resol. 041 de 1996 Incora	

10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO

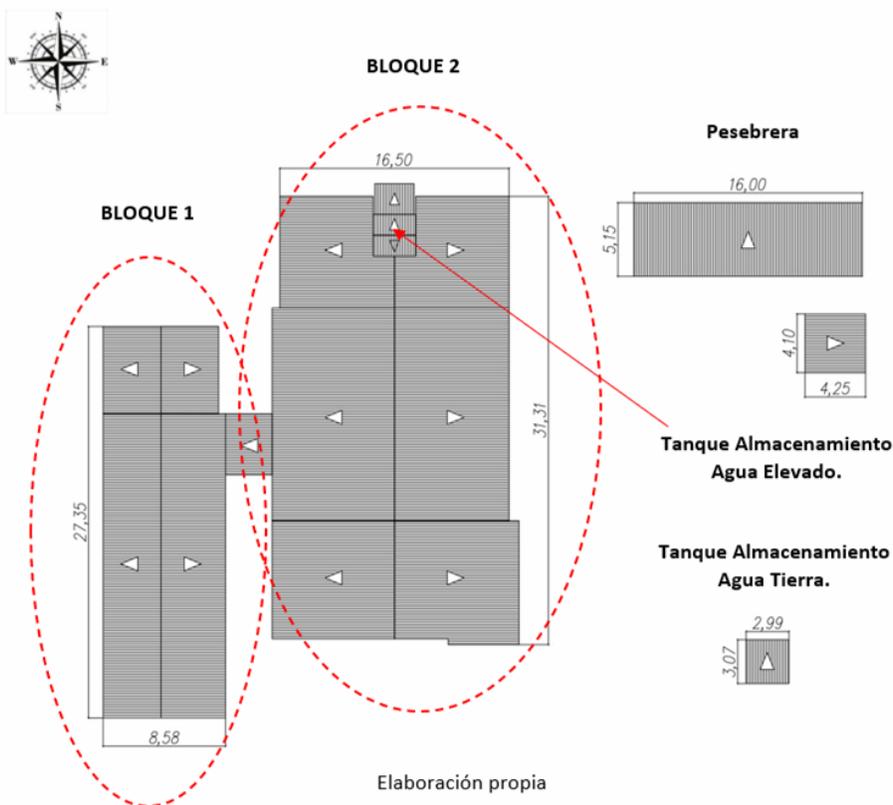
10.1 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES DEL LOTE DE TERRENO.

Imagen 09. Forma Geométrica del Predio Objeto de Avalúo Sobre Imagen Aérea



 REPÚBLICA DE COLOMBIA 2021	Forma Geométrica – La Soledad	Elaboró:	Nelson Castro Muñoz	Escala	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	Municipio: Palmira	Elaborado en:	Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża	1:1500	
	Departamento: Valle del Cauca	Fuente:	Plano del predio		

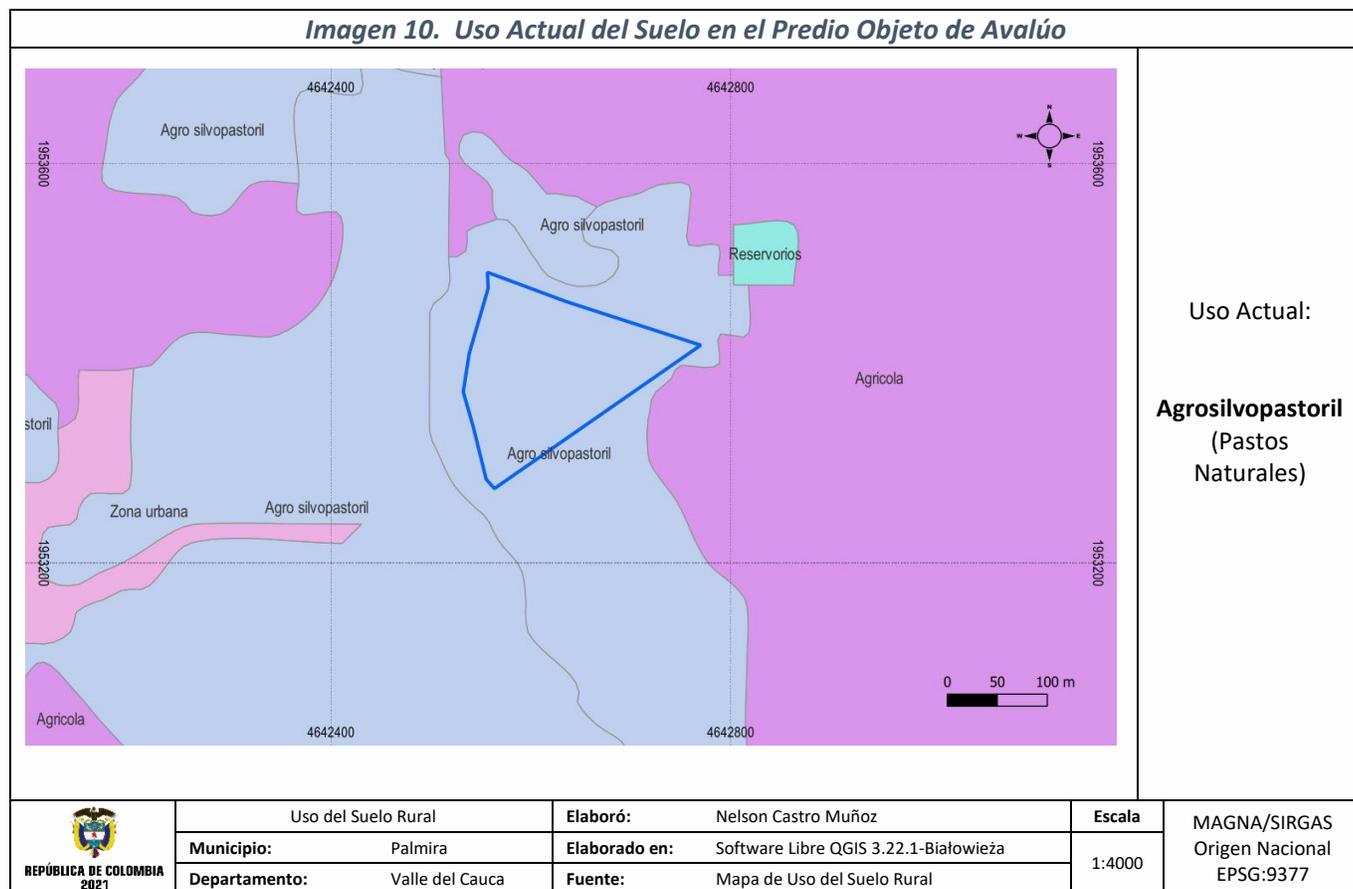
10.2 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES DE LAS CONSTRUCCIONES.



CUADRO DE ÁREAS CONSTRUIDAS	
Área Construida Bloque 1 y 2 (Vivienda)	753.09
Área Construida - Pesebrera	99.82
Área Construida - Tanque Agua Elevado	8.72
Área Construida - Tanque Agua Tierra	9.20
<b>ÁREA CONSTRUIDA - TOTAL</b>	<b>870.83</b>

### 10.3 USO ACTUAL DEL SUELO.

Imagen 10. Uso Actual del Suelo en el Predio Objeto de Avalúo



### 10.4 DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS.

El predio no tiene servidumbres.

10.5 DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN.

Imagen 11. Identificación y Localización de Áreas de Protección en el Predio Objeto de Avalúo



 REPÚBLICA DE COLOMBIA 2021	<b>Áreas de Protección</b>		<b>Elaboró:</b> Nelson Castro Muñoz	<b>Escala:</b> 1:1500	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	<b>Municipio:</b> Palmira		<b>Elaborado en:</b> Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża		
	<b>Departamento:</b> Valle del Cauca		<b>Fuente:</b> Plano catastral del predio		

En el siguiente cuadro se describen las áreas de protección que afecta el predio objeto de avalúo

Item	Zona o Área de Protección	El Predio se Encuentra dentro de la Zona?
1	Zona de Parques Nacionales Naturales	No
2	Zona de Reserva Ley 2ª de 1959	No
3	Área de Sustracción de la Zona de Reserva Ley 2ª de 1959	No
4	Zona de Páramo	No

El área de protección que se evidencia, es la margen de protección sobre el Río Nima, el cual limita con el predio, pero dicha área no hace parte del predio objeto de avalúo (Artículo 83 de la Ley 2811 del 18 de Diciembre de 1974, y la circular de la CVC No. 0019 de 2015).

**“Artículo 3 numeral 1 literal b** “En relación con la **protección y conservación de los bosques**, los propietarios de predios están obligados a:  
1. Mantener en cobertura boscosa dentro del predio las áreas forestales protectoras. (...) Se entiende por áreas forestales protectoras: b. **Una faja no inferior a 30 metros de ancha, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua; (...)**”

Aparte tomado de la Circular 0019 de 2015

**11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES**

**11.1 INFORMACIÓN ESPECIFICA.**

Vivienda Número de Pisos (Altura de la construcción expresada en pisos)	Número de Sótanos (Número total de sótanos que existen en la construcción)	Áreas Construidas (Superficie en m <sup>2</sup> de las construcciones existentes)	Vetustez (Años) (Antigüedad de las construcciones expresada en Años)
1	No	870.83	30 años

**11.2 ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES.**

Descripción del estado de terminación de las construcciones existentes.

Nueva	Usada	Terminada	No Terminada	Obra Gris	Obra Negra	Avance de Obra (%)
No Aplica	Si	Si	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica

<b>ESTRUCTURA.</b> Descripción y estado del tipo de esqueleto que sirve de sustento y fija al suelo la construcción objeto de avalúo	
Descripción de la Estructura	Estado
Estructura compuesta de columnas y vigas. (Sistema Estructural).	BUENO.

<b>CERRAMIENTO.</b> Descripción y estado del tipo de material que sirve de cerramiento al objeto de avalúo	
Descripción del Material de Cerramiento	Estado
Los muros que componen el cerramiento de la construcción son en ladrillo común en todos sus costados.	BUENO.

<b>FACHADA.</b> Descripción y estado del tipo de acabado instalado en la fachada de la construcción objeto de avalúo.	
Descripción de la Fachada	Estado
Por ser una construcción aislada, tiene fachadas con puertas y ventanas en todos sus costados. Las Fachada de la casa ppal. Con todas las alcobas, tiene los muros repellados, estucados y pintados, excepto el costado occidental, que tiene ladrillo a la vista. Las fachadas de la casa de servicio sin acabados.	BUENO

<b>CUBIERTA.</b> Descripción y estado del tipo de cubierta instalada en la construcción y la estructura que la soporta.	
Descripción de la Cubierta	Estado
Cubierta en asbesto cemento, soportada en estructura madera para los dos bloque y pesebrera y teja de zinc para los tanques de almacenamiento de agua.	Bueno.

**Palmira – Valle del Cauca**

**11.3 DEPENDENCIA Y ACABADOS.**

Inventario de los espacios que conforman el bien inmueble incluyendo garajes y depósitos y descripción del tipo de terminados instalados en las dependencias que conforman el mismo.

Ubicación	Dependencia y Acabados	Cant.	Descripción	Estado
Bloque 1 (Vivienda Principal)	Sala – Comedor	1	Espacio amplio y abierto, iluminado, ventilado directamente por medio de ventanas en lámina metálica que da hacia el exterior; Puerta de acceso metálica; Piso y guarda escoba en baldosa vinilo; Paredes repelladas, estucadas y pintadas y Cielo raso en madera “Machimbre”.	Bueno
Bloque 1 (Vivienda Principal)	Cocina – Alacena	1	Cocina Integral con muebles en madera; Mesón en concreto enchapado; Paredes repelladas y enchapadas de piso a techo de color blanco; Piso en baldosa vinilo de 0.30 x 0.30 m.; Cielo raso en madera (Machimbre). Espacio iluminado y ventilado directamente por ventanales en lamina metálica.	Bueno
Bloque 1 (Vivienda Principal)	Baño	1	Piso en baldosa vinilo 0.30 x 0.30 m.; Paredes repelladas y enchapadas de piso a techo de color blanco; Cielo raso en madera (Machimbre); Puerta de acceso metálica; Batería sanitaria de buena calidad.	Bueno
Bloque 1 (Vivienda Principal)	Alcoba 1 y 2	2	Alcobas con piso en baldosa vinilo de 0.30 x 0.30 m. con guarda escoba; Paredes repelladas, estucadas y pintadas de color blanco; Cielo raso en madera (Machimbre); Ventanearía y puerta en lámina metálica.	Bueno
Bloque 1 (Vivienda Principal)	Alcoba 7 y 8	2	Alcobas sin acabados en general; ventanas y puertas en lámina metálica.	Regular
Bloque 1 (Vivienda Principal)	Sala de Star.		Espacio ubicado en el costado sur de la casa principal, en su costado occidental configurado por muros bajo y malla eslabonada, en el costado norte por la fachada de la casa principal y por los demás configurado por columnas en madera, el cual soportan la estructura “madera” de la cubierta de asbesto cemento; Piso alistado esmaltado.	Bueno
Bloque 2 (Vivienda Principal)	Alcoba 3 y 4	2	Alcobas ubicadas en el costado sur-occidental del bloque 2; con piso en baldosa vinilo de 0.30 x 0.30 m. con guarda escoba; Paredes repelladas, estucadas y pintadas de color blanco; Cielo raso en madera (Machimbre); Ventanearía en lámina metálica y puerta en madera; con baño compartido.	Bueno
Bloque 2 (Vivienda Principal)	Alcoba 5 y 6	2	Alcobas ubicadas en el costado sur-oriental del bloque 2; en tablón de Gress color rojo, con guarda escoba; Paredes repelladas, estucadas y pintadas de color blanco; Cielo raso en madera (Machimbre); Ventanearía en lámina metálica y puerta en madera; con baño compartido.	Bueno
Bloque 2 (Vivienda Principal)	Baño (Alcoba 3 y 4) Y (Alcoba 5 y 6)	2	Piso en baldosa vinilo 0.30 x 0.30 m.; Paredes repelladas y enchapadas de piso a techo de color blanco; Cielo raso en madera (Machimbre); Puerta de acceso metálica; Batería sanitaria de buena calidad.	Bueno

Palmira – Valle del Cauca

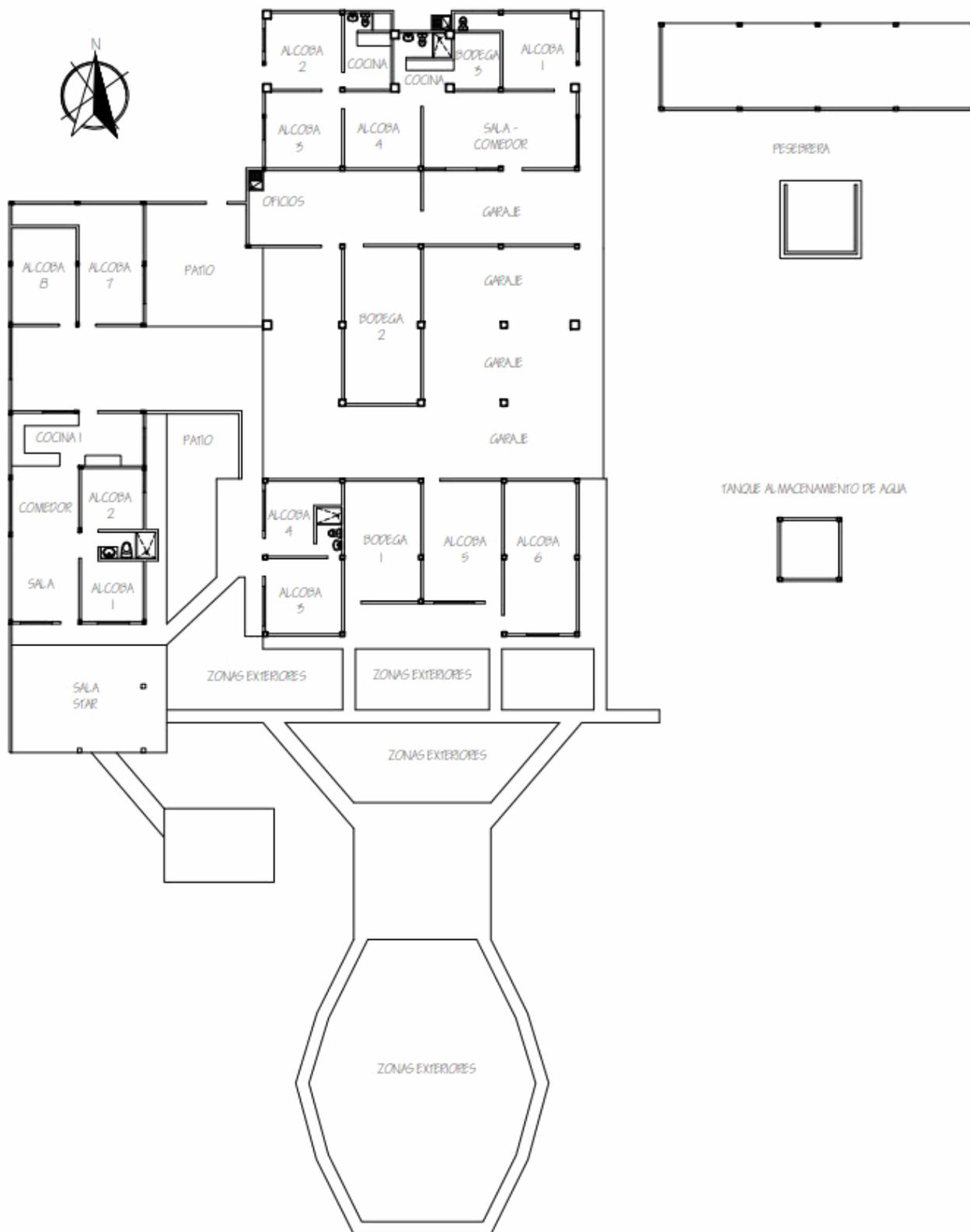
Ubicación	Dependencia y Acabados	Cant.	Descripción	Estado
Bloque 2 (Vivienda Principal)	Garaje	4	Espacio muy amplio, el cual lo adecuaron para garaje; Sin piso acabado (contrapiso), los muros que lo configuran solamente pintados (sin acabados arquitectónicos); Puerta de acceso en reja con tubería redonda, de piso a viga aérea.	Regular
Bloque 2 (Vivienda de Servicio)	Sala - Comedor	1	Espacio iluminado, ventilado directamente por medio de ventanas en lámina metálica que da hacia el exterior; Sin piso acabado (contrapiso), los muros que lo configuran solamente pintados (sin acabados arquitectónicos); Puerta de acceso en lámina metálica.	Regular
Bloque 2 (Vivienda de Servicio)	Cocina	2	Cocina sencilla y pequeña; Sin piso acabado (contrapiso), los muros que lo configuran solamente pintados (sin acabados arquitectónicos)	Regular
Bloque 2 (Vivienda de Servicio)	Alcoba	4	Sin piso acabado (contrapiso), los muros que lo configuran solamente pintados (sin acabados arquitectónicos).	Regular
Bloque 2 (Vivienda de Servicio)	Baño	3	Sin Piso acabado (contrapiso); Los muros que lo configuran solamente pintados (sin acabados arquitectónicos); Batería sanitaria en regular estado. Dos de ellos enchapados y el otro sin enchape y ladrillo a la vista; Batería sanitaria en regular estado.	Regular
Bloque 2	Oficios	1	Espacio amplio; Sin piso acabado (contrapiso), los muros que lo configuran solamente pintados (sin acabados arquitectónicos).	Regular
Bloque 2	Bodega	3	Espacio amplio; Sin piso acabado (contrapiso), los muros que lo configuran solamente pintados (sin acabados arquitectónicos).	Regular
2do. Piso	Patio	1	Espacio sin cerramiento, el cual divide los dos bloques.	Bueno

#### 11.4 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

Descripción del tipo y condiciones de iluminación y ventilación con que cuenta el bien inmueble objeto de avalúo

Condición	Natural			Artificial		
	Buena	Regular	Mala	Buena	Regular	Mala
Iluminación	Si	-----	-----	Si	-----	-----
Ventilación	Si	-----	-----	Si	-----	-----

11.5 PLANO EXISTENTE DE LAS CONSTRUCCIONES DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO.



Informe Técnico de Avalúo Rural - No. 202202012  
 Predio La Soledad – Matrícula Inmobiliaria 378-47024  
 Palmira – Valle del Cauca

**11.6 REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO.**



17 feb. 2022  
 3.5724N 76.2182W  
 Altitud:1157.3m  
 Velocidad:2.4km/h  
 La Soledad  
 Corregimiento Tablones  
 Palmira (V)

Fachada Sur (Bloque 1-Casa Principal)



17 feb. 2022  
 3.5725N 76.2182W  
 Altitud:1160.2m  
 Velocidad:1.8km/h  
 La Soledad  
 Corregimiento Tablones  
 Palmira (V)

Fachada Oriental (Bloque 1-Casa Principal)



17 feb. 2022  
 3.5727N 76.2182W  
 Altitud:1144.0m  
 Velocidad:2.3km/h  
 La Soledad  
 Corregimiento Tablones  
 Palmira (V)

Fachada Norte (Bloque 1-Casa Principal)



17 feb. 2022  
 3.5727N 76.2183W  
 Altitud:1158.3m  
 Velocidad:0.0km/h  
 La Soledad  
 Corregimiento Tablones  
 Palmira (V)

Fachada Occidental (Bloque 1-Casa Principal)



17 feb. 2022  
 3.5725N 76.2183W  
 Altitud:1130.4m  
 Velocidad:1.5km/h  
 La Soledad  
 Corregimiento Tablones  
 Palmira (V)

Sala-Comedor (Casa Principal)



17 feb. 2022  
 3.5726N 76.2183W  
 Altitud:1152.5m  
 Velocidad:0.0km/h  
 La Soledad  
 Corregimiento Tablones  
 Palmira (V)

Sala-Comedor (Casa Principal)



Cocina (Casa Principal)



Alacena (Casa Principal)



Baño (Casa Principal)



Sala de Star (Casa Principal)



Fachada Sur (Bloque 2)



Fachada Oriente (Bloque 2)

Palmira – Valle del Cauca



Fachada Oriente (Bloque 2)



Fachada Norte (Bloque 2)



Fachada Occidental (Bloque 2)



Fachada Occidental (Bloque 2)



Alcobas 3 y 4 (Bloque 2)



Alcobas 3 y 4 (Bloque 2)



Baño Compartido (Alcoba 3 y 4)



Acceso Garaje



Garaje (Bloque 2)



Garaje (Bloque 2)



Oficios (Bloque 2)



Oficios (Bloque 2)



Sala-Comedor (Bloque 2 - Casa Servicio)



Alcoba (Bloque 2 - Casa Servicio)



Cocina (Bloque 2 – Casa Servicio)



Baño (Bloque 2 – Casa Servicio)



Bodega (Bloque 2)



Patio



Zonas Exteriores Inmediatas



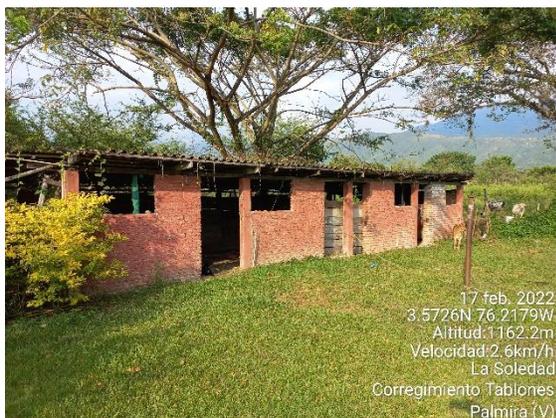
Zonas Exteriores Inmediatas



Zonas Exteriores Inmediatas



Zonas Exteriores Inmediatas



Pesebrera



Pesebrera



Tanque Almacenamiento Agua Tierra



Tanque Almacenamiento Agua Elevado



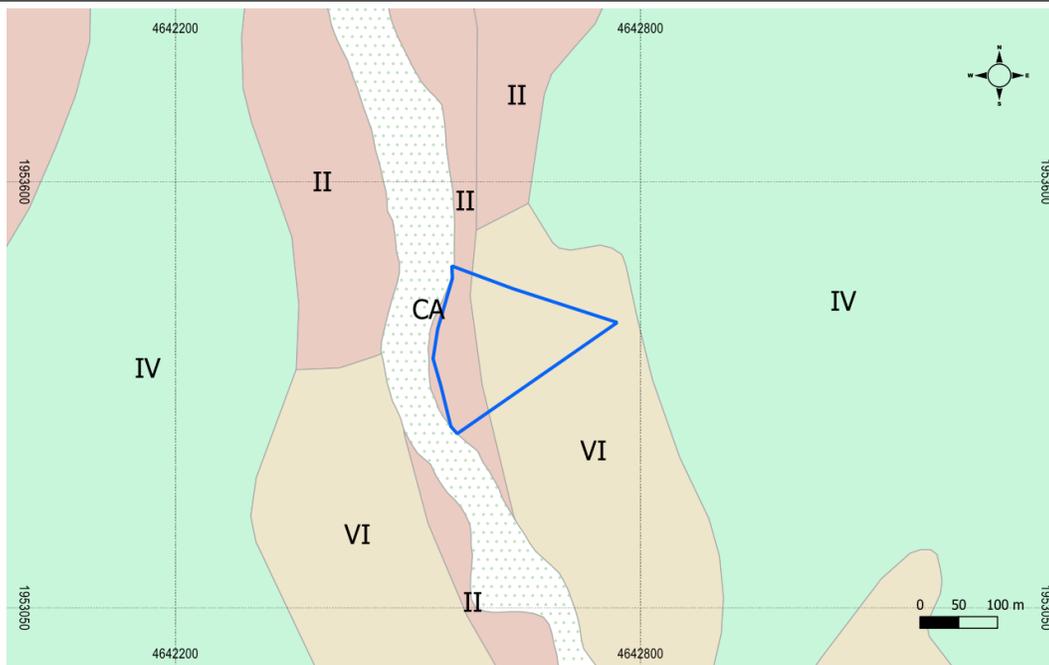
Portón Ppal. Acceso Finca

## 12. CONDICIONES AGROLÓGICAS

### 12.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR.

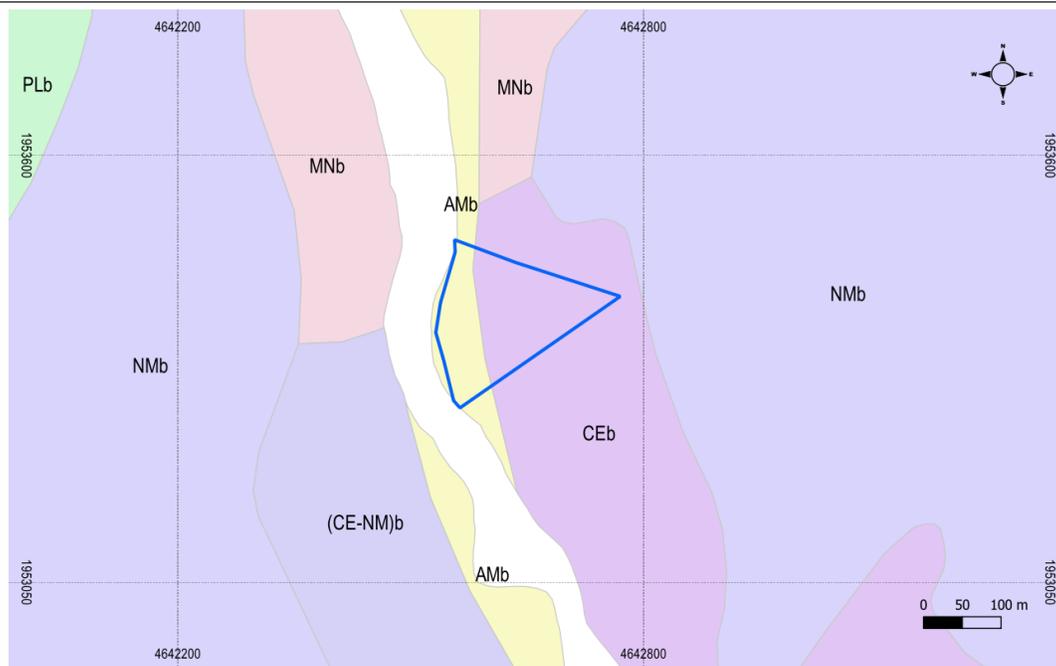
En el sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo, Municipio de Palmira, se identificaron las siguientes Unidades Cartográficas de Suelo (UCS), según consulta y descarga de los datos abiertos del geoportal del IGAC del mapa de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000 del Departamento 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.

**Imagen 12. Clases Agrológicas en el Predio Objeto de Avalúo**



 REPÚBLICA DE COLOMBIA 2021	Clases Agrológicas	<b>Elaboró:</b> Nelson Castro Muñoz	<b>Escala:</b>  1:5000	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	<b>Municipio:</b> Palmira	<b>Elaborado en:</b> Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża		
	<b>Departamento:</b> Valle del Cauca	<b>Fuente:</b> Mapa de Capacidad de Uso Valle del Cauca Mapa de Suelos del Valle del Cauca Plano catastral		

**Imagen 13. Unidades Cartográficas de Suelos (UCS) en el Predio Objeto de Avalúo**



 REPÚBLICA DE COLOMBIA 2021	Unidades Cartográficas de Suelos	<b>Elaboró:</b> Nelson Castro Muñoz	<b>Escala:</b>  1:5000	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	<b>Municipio:</b> Palmira	<b>Elaborado en:</b> Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża		
	<b>Departamento:</b> Valle del Cauca	<b>Fuente:</b> Mapa de Capacidad de Uso Valle del Cauca Mapa de Suelos del Valle del Cauca Plano catastral		

**12.2 FICHA AGROLÓGICA DEL ÁREA OBJETO DE AVALÚO.**

A continuación se hace una descripción de los tipos de suelos en la región donde se ubica el inmueble objeto de avalúo, clasificados por clase agrológica y Unidad Cartográfica de Suelo (UCS). La siguiente descripción, es general para toda el área de la respectiva clase agrológica y no específica del predio objeto de avalúo.

Clase Agrológica	Subclase Agrológica	Unidad Cartográfica de Suelo	Área (m <sup>2</sup> )	Paisaje	Clima	Rango de Pendientes	Relieve
II	IIsc-1	Amb	6.389,79	Piedemonte	Cálido seco	3 – 7%	Vallecitos
<b>Componente de Suelo</b>		Consociación: Typic Ustifluvents, francosa gruesa, no ácida, isohipertórmica					
<b>Usos Recomendados</b>		Agricultura con cultivos de soya, ajonjolí, fríjol, maní, patilla, melón u hortalizas y ganadería intensiva					
<b>Características</b>		Muy profundos, bien drenados, ligeramente ácidos, fertilidad moderada					
<b>Principales Limitantes</b>		Texturas moderadamente gruesas, baja precipitación pluvial					
<b>Prácticas de Manejo Recomendadas</b>		Labranza mínima, riego por goteo, fertilización acorde con el cultivo					
<b>Erosión</b>	<b>Tipo</b>	<b>Grado</b>	<b>Clase</b>		<b>Zonificación</b>		
	Hídrica	Moderada	Laminar		Erosión Moderada		
<b>Salinización</b>	<b>Grado</b>		<b>Clase</b>		<b>Zonificación</b>		
	M		Mg		M		
	Moderado		Magnesio		Moderado		
<b>Vocación de Uso del Suelo</b>	<b>Código</b>	<b>Vocación</b>		<b>Uso Principal</b>			
	PSIc	Ganadera		Pastoreo semi intensivo de clima cálido			

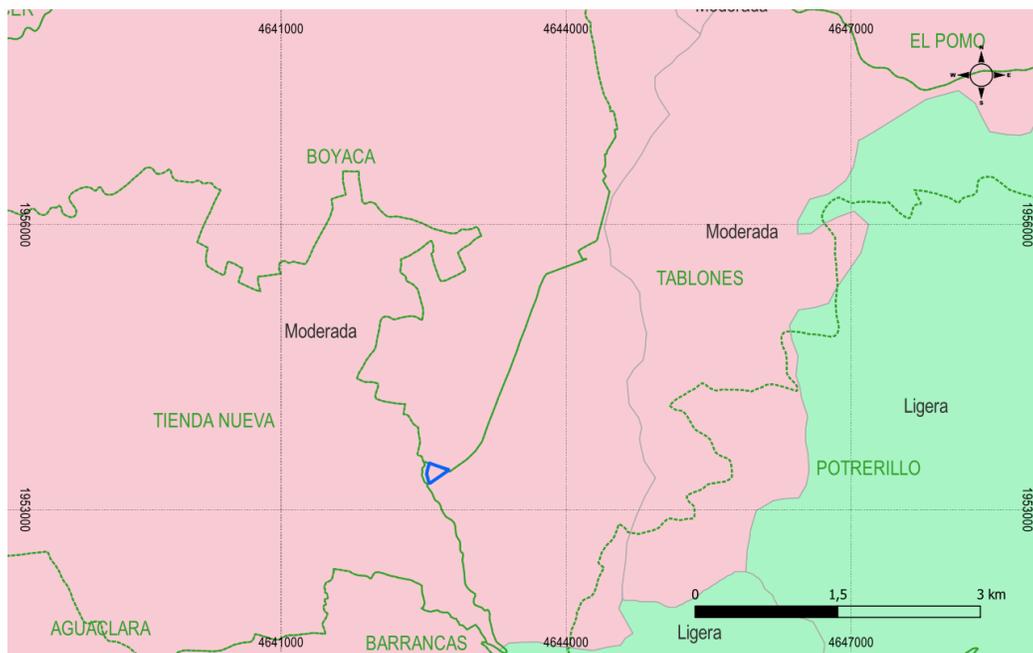
Fuente: IGAC. Estudio de suelos y zonificación de tierras del Departamento del Valle del Cauca

Palmira – Valle del Cauca

Clase Agrológica	Subclase Agrológica	Unidad Cartográfica de Suelo	Área (m <sup>2</sup> )	Paisaje	Clima	Rango de Pendientes	Relieve
VI	VI-3	Ceb	6.389,79	Piedemonte	Cálido seco	3 – 7%	Abanico coluvio-aluvial
<b>Componente de Suelo</b>		Consociación: Entic Haplustolls, esqueletal francosa sobre fragmental, isohipertómica					
<b>Usos Recomendados</b>		Sistemas agrosilvopastoriles con cultivos de maíz, sorgo o frijol; ganadería extensiva y árboles frutales o maderables					
<b>Características</b>		Muy superficiales limitados por fragmentos de roca, bien drenados, moderadamente ácidos, fertilidad alta					
<b>Principales Limitantes</b>		Profundidad efectiva muy superficial					
<b>Prácticas de Manejo Recomendadas</b>		Labranza mínima, riego por goteo, evitar sobrepastoreo y quemas, fertilización acorde con el cultivo					
<b>Erosión</b>	<b>Tipo</b>	<b>Grado</b>	<b>Clase</b>		<b>Zonificación</b>		
	Hídrica	Moderada	Laminar		Erosión Moderada		
<b>Salinización</b>	<b>Grado</b>		<b>Clase</b>		<b>Zonificación</b>		
	M		Mg		M		
	Moderado		Magnesio		Moderado		
<b>Vocación de Uso del Suelo</b>	<b>Código</b>	<b>Vocación</b>		<b>Uso Principal</b>			
	CT1c	Agrícola		Cultivos transitorios intensivos de clima cálido			

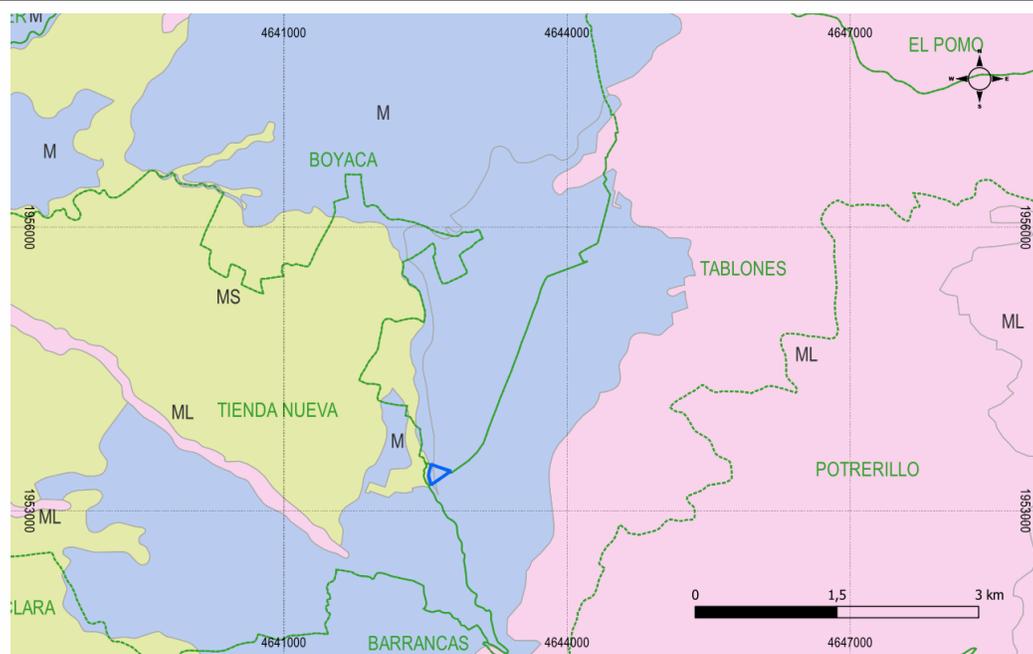
Fuente: IGAC. Estudio de suelos y zonificación de tierras del Departamento del Valle del Cauca

**Imagen 14. Erosión de Suelos en el Predio Objeto de Avalúo**



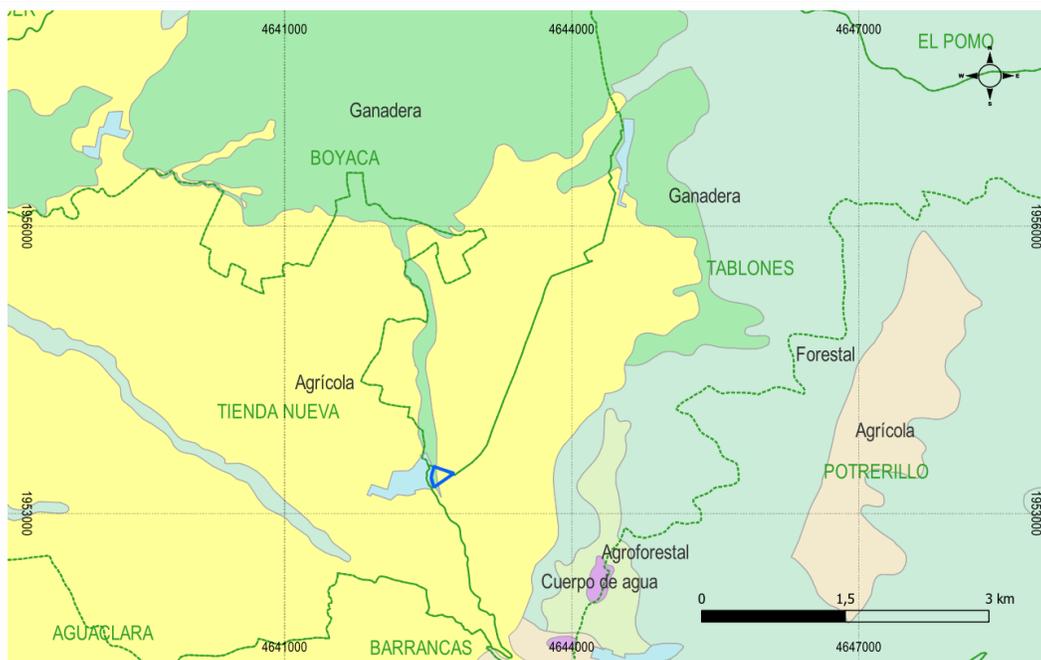
 REPÚBLICA DE COLOMBIA 2021	Erosión de Suelos en el Predio	<b>Elaboró:</b> Nelson Castro Muñoz	<b>Escala:</b>  1:40000	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	<b>Municipio:</b> Palmira	<b>Elaborado en:</b> Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża		
	<b>Departamento:</b> Valle del Cauca	<b>Fuente:</b> Mapa de Erosión de Suelos en Colombia Plano catastral		

**Imagen 15. Salinización de Suelos en el Predio Objeto de Avalúo**



 REPÚBLICA DE COLOMBIA 2021	Salinización de Suelos en el Predio	<b>Elaboró:</b> Nelson Castro Muñoz	<b>Escala:</b>  1:40000	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	<b>Municipio:</b> Palmira	<b>Elaborado en:</b> Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża		
	<b>Departamento:</b> Valle del Cauca	<b>Fuente:</b> Mapa de Salinidad de Suelos en Colombia Plano catastral		

Imagen 16. Vocación de Uso del Suelo en el Predio Objeto de Avalúo

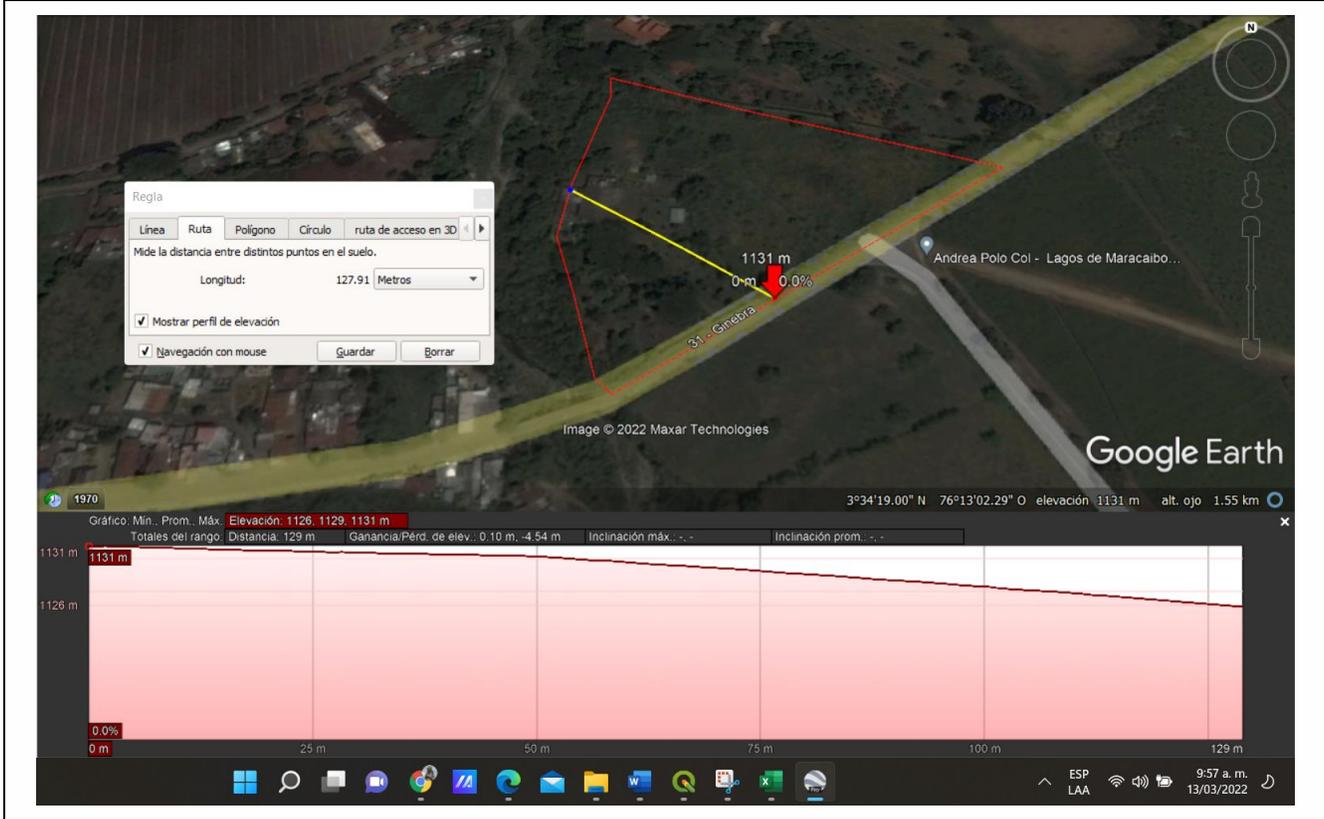


 REPÚBLICA DE COLOMBIA 2021	Vocación de Uso del Suelo en el Predio	Elaboró: Nelson Castro Muñoz	Escala: 1:40000	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	Municipio: Palmira	Elaborado en: Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża		
	Departamento: Valle del Cauca	Fuente: Mapa Vocación Uso del Suelo en Colombia Plano catastral		

### 13. ANÁLISIS CLIMÁTICO.

Variable Climática	Unidad	Valor	Fuente
Altitud	m.s.n.m.	1.129	Ver Imagen 17. Perfil de Elevación y cálculo de la pendiente en el Predio
Temperatura	Mayor 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.
Piso Térmico	Cálido.		Ver Imagen 18. Temperatura Media Anual y Piso Térmico en el Predio.
Humedad Relativa	%	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 19. Humedad Relativa Anual en el Predio
Brillo Solar	horas/día	5 – 6	<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. Brillo Solar medio diario anual en el Predio
	Horas/año	1.825 a 2.190	
Precipitación	mm/año	1.500 a 2.000	<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 21. Precipitación Media Total Anual en el Predio
Régimen de Lluvias		Bm-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 22. Régimen Pluviométrico en el Predio.
			<b>Bm-6.</b> 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

**Imagen 17. Perfil de Elevación y Cálculo de la Pendiente en el Predio**  
 (Elaboración propia en software libre Google Earth Pro 7.3.3.7699)



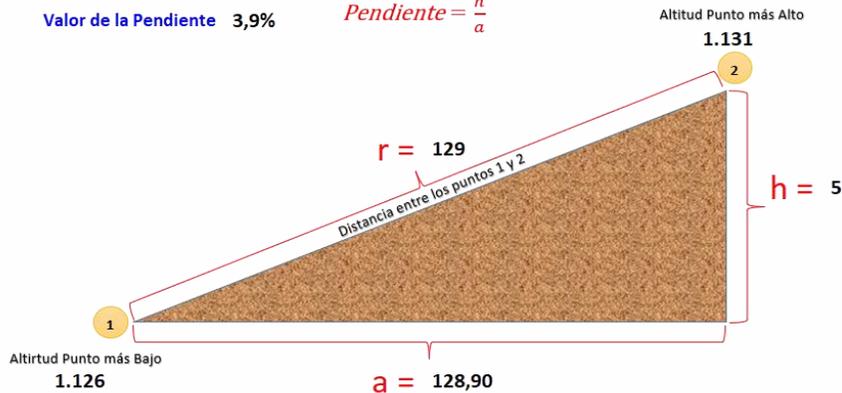
Este estudio permite identificar y calcular los siguientes datos:

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

Valor de la Pendiente **3,9%**

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

Altitud Punto más Alto  
**1.131**



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

	Sistema de Coordenadas	ESTE	NORTE	Altitud (m.s.n.m.)
1	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional (EPSG:9377)	4642538,468	1953412,123	1.126
2	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional (EPSG:9377)	4642630,299	1953330,062	1.131

Palmira – Valle del Cauca

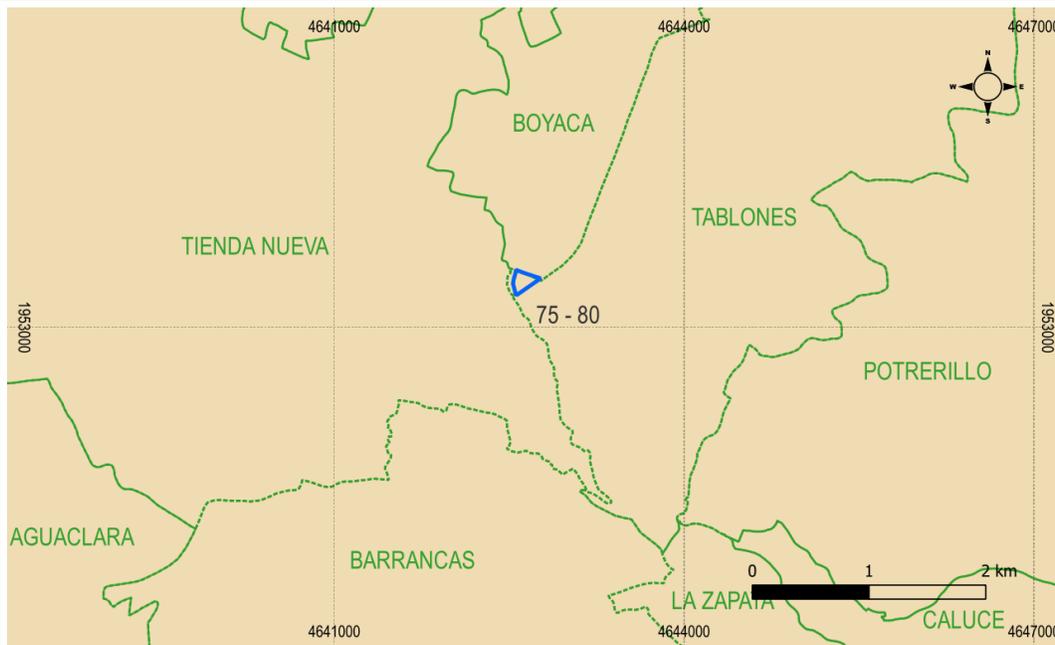
**Imagen 18. Temperatura Media Anual y Piso Térmico en el Predio**



La temperatura media anual en el Predio objeto de avalúo es  
  
 22 a 24 °C  
 (Templado)

 REPÚBLICA DE COLOMBIA 2021	Mapa de Temperatura y Piso Térmico	<b>Elaboró:</b> Nelson Castro Muñoz	<b>Escala:</b>  1:40000	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	<b>Municipio:</b> Palmira	<b>Elaborado en:</b> Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża		
	<b>Departamento:</b> Valle del Cauca	<b>Fuente:</b> Temperatura de Colombia ( <a href="http://www.ideam.gov.co">www.ideam.gov.co</a> ) Veredas de Colombia ( <a href="http://www.dane.gov.co">www.dane.gov.co</a> ) Plano catastral		

**Imagen 19. Humedad Relativa Anual en el Predio**



El rango de Humedad Relativa en el Predio objeto de avalúo es de  
  
**75% - 80%**  
 promedio multianual

 REPÚBLICA DE COLOMBIA 2021	Mapa de Humedad Relativa en el Predio	<b>Elaboró:</b> Nelson Castro Muñoz	<b>Escala:</b>  1:40000	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	<b>Municipio:</b> Palmira	<b>Elaborado en:</b> Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża		
	<b>Departamento:</b> Valle del Cauca	<b>Fuente:</b> Humedad Relativa de Colombia ( <a href="http://www.ideam.gov.co">www.ideam.gov.co</a> ) Veredas de Colombia ( <a href="http://www.dane.gov.co">www.dane.gov.co</a> ) Plano catastral		

Palmira – Valle del Cauca

**Imagen 20. Brillo Solar medio diario anual en el Predio**

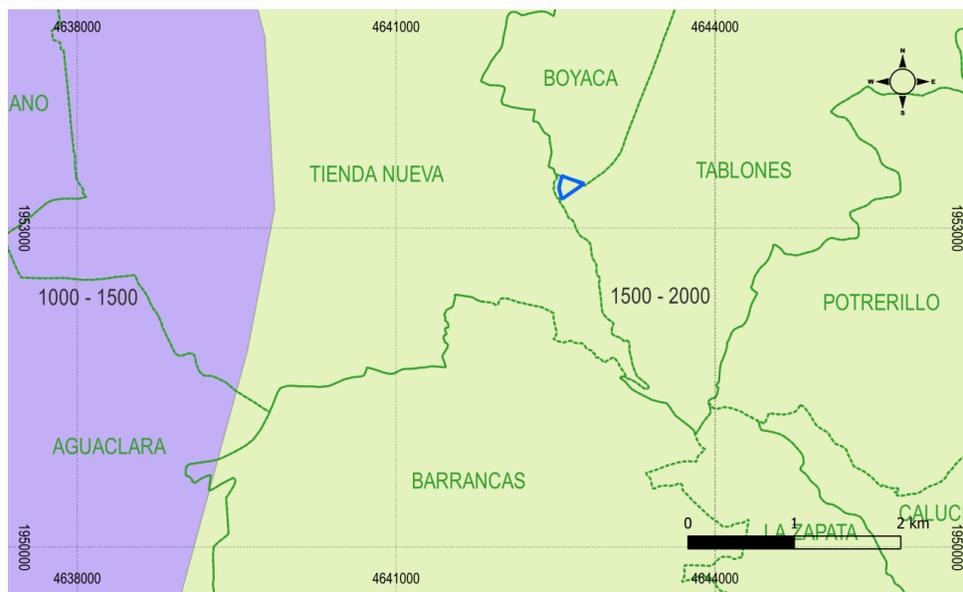


El Brillo Solar diario medio anual media anual en el Predio objeto de avalúo es de

**4 a 5 horas diarias**  
(1.460 a 1.825 horas anuales).

 REPÚBLICA DE COLOMBIA 2021	Mapa de Brillo Solar en el Predio	<b>Elaboró:</b> Nelson Castro Muñoz	<b>Escala:</b> 1:8000	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	<b>Municipio:</b> Palmira	<b>Elaborado en:</b> Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża		
	<b>Departamento:</b> Valle del Cauca	<b>Fuente:</b> Brillo Solar de Colombia (www.ideam.gov.co) Veredas de Colombia (www.dane.gov.co) Plano catastral		

**Imagen 21. Precipitación Media Total Anual en el Predio**



La Precipitación total anual en el Predio objeto de avalúo es de

**1.500 a 2.000 mm/año**

 REPÚBLICA DE COLOMBIA 2021	Mapa de Precipitación en el Predio	<b>Elaboró:</b> Nelson Castro Muñoz	<b>Escala:</b> 1:8000	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	<b>Municipio:</b> Palmira	<b>Elaborado en:</b> Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża		
	<b>Departamento:</b> Valle del Cauca	<b>Fuente:</b> Precipitación de Colombia (www.ideam.gov.co) Veredas de Colombia (www.dane.gov.co) Plano catastral		

Palmira – Valle del Cauca

Imagen 22. Régimen Pluviométrico en el Predio



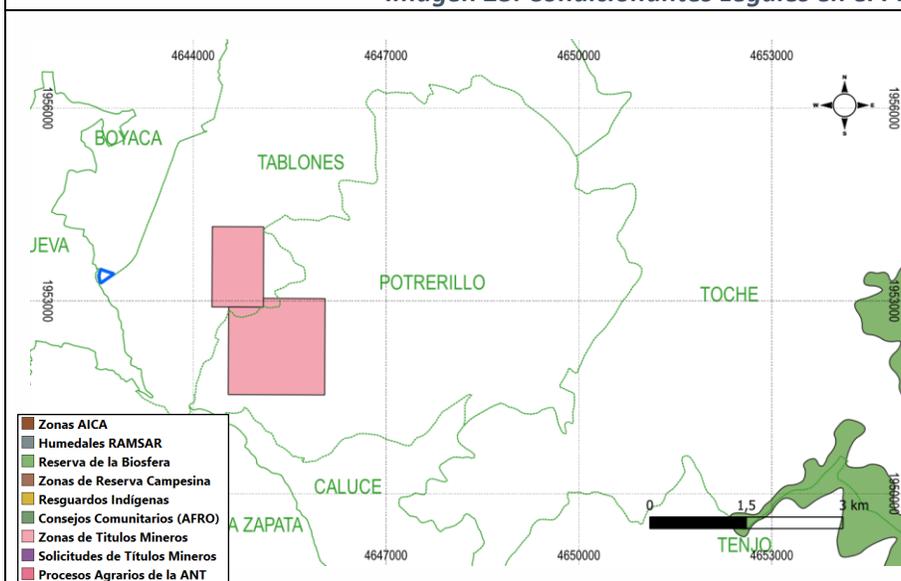
El Régimen Pluviométrico en el Predio objeto de avalúo es:

**Bm-6.** 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.

	Mapa de Régimen de Lluvias en el Predio	Elaboró: Nelson Castro Muñoz	Escala: 1:40000	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	Municipio: Palmira	Elaborado en: Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża		
	Departamento: Valle del Cauca	Fuente: Régimen Pluviométrico (www.ideam.gov.co) Veredas de Colombia (www.dane.gov.co) Plano catastral		

14. CONDICIONANTES LEGALES EN COLOMBIA.

Imagen 23. Condicionantes Legales en el Predio



El predio objeto de avalúo **NO** se encuentra dentro del polígono de estas zonas:

- Zona de Reserva Campesina
- Zona de Títulos Mineros
- Zona de Sitios RAMSAR
- Zona de Resguardos Indígenas
- Zona de Reservas de la Biósfera
- Zona de Procesos Agrarios ANT
- Zona de Comunidades Negras
- Zonas AICA

	Mapa de Condicionantes Legales en el Predio	Elaboró: Nelson Castro Muñoz	Escala: 1:60000	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	Municipio: Palmira	Elaborado en: Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża		
	Departamento: Valle del Cauca	Fuente: <a href="https://mig.etnoterritorios.org">https://mig.etnoterritorios.org</a> Veredas de Colombia (www.dane.gov.co) Plano catastral		

## 15. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

### 15.1 TIPO DE NORMA.

Plan de Ordenamiento Territorial mediante el Decreto No. 192 del 29 de Julio de 2014, del Municipio de Palmira – Valle del Cauca.

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

#### USO DEL SUELO:

Según el Plano A9 del POT del Municipio de Palmira, el suelo del predio objeto de avalúo, se clasifica como SUELO RURAL

#### ÁREA DE ACTIVIDAD RURAL:

Según el Plano A12 del POT del Municipio de Palmira, el suelo del predio objeto de avalúo, se identifican dos áreas de actividad rural: **AGRÍCOLA INTENSIVA y AGRÍCOLA DE MANEJO ESPECIAL CENTROS POBLADOS.**

#### USO PRINCIPAL:

Agrícola Intensiva	Agrícola de Manejo Especial Centros Poblados
Agrícola	Agrícola, forestal productor, no maderables, únicamente frutales y especies nativas.

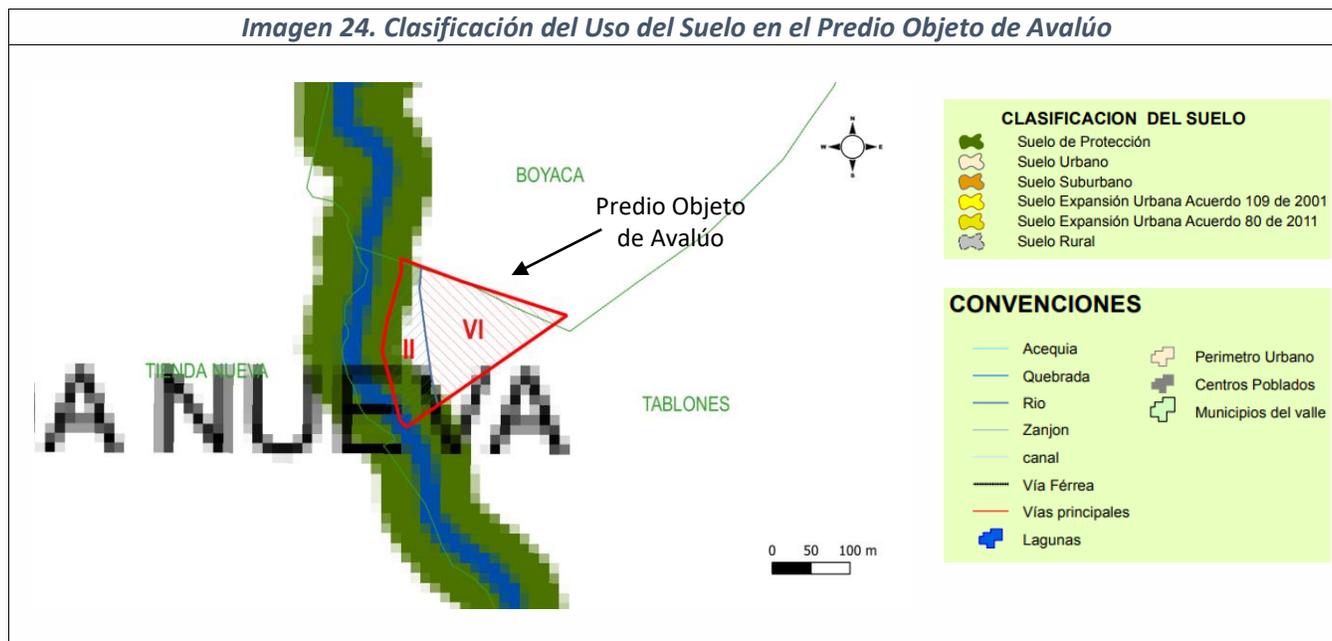
#### USOS COMPATIBLES.

Agrícola Intensiva	Agrícola de Manejo Especial Centros Poblados
Pecuarios, agroforestal, forestal protector y forestal protector productor con especies nativas, turismo agroecológico basado en los procesos productivos, centros de investigación asociada al uso principal o a otros usos compatibles. Viviendas tipo 1 y 2. Equipamientos colectivos. Administración pública.	Comercio agropecuario, piscícola, porcícola, especies menores, bancos de germoplasma, centros de investigación asociada al uso principal o a otros usos compatibles.

#### USOS CONDICIONADOS.

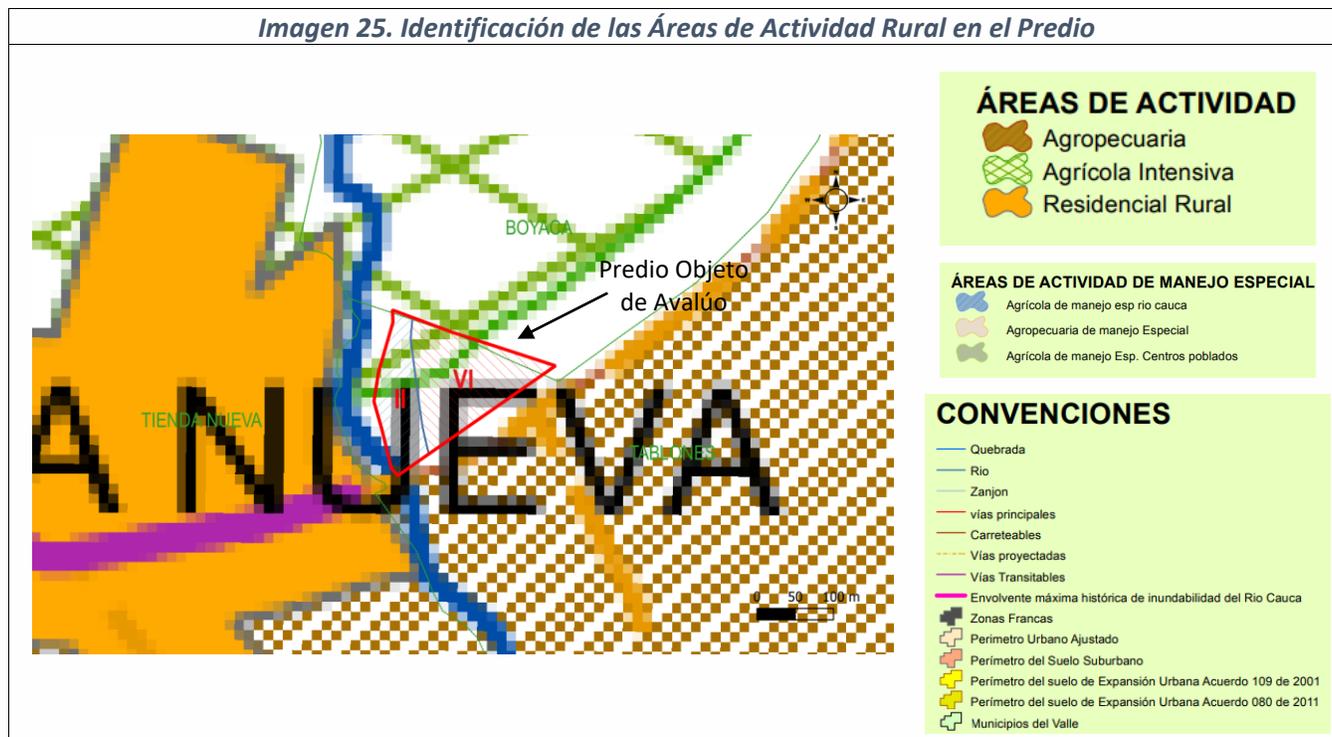
Agrícola Intensiva	Agrícola de Manejo Especial Centros Poblados
Dotacional de gran escala, sujetos al cumplimiento de un Plan Especial cuyo contenido mínimo se establece en el artículo No. 133 del presente acuerdo. Dicho instrumento deberá formularse teniendo en cuenta las disposiciones del POMCA del Rio Amaime demás normas ambientales vigentes.	Dotacional de gran escala, sujetos al cumplimiento de un Plan Especial cuyo contenido mínimo se establece en el artículo No. 133 del presente acuerdo. Dicho instrumento deberá formularse teniendo en cuenta las disposiciones del POMCA del Rio Amaime demás normas ambientales vigentes.

Imagen 24. Clasificación del Uso del Suelo en el Predio Objeto de Avalúo



	Mapa A9 – Clasificación del Suelo	<b>Elaboró:</b> Nelson Castro Muñoz	<b>Escala:</b> 1:5000	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	<b>Municipio:</b> Palmira	<b>Elaborado en:</b> Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża		
	<b>Departamento:</b> Valle del Cauca	<b>Fuente:</b> Mapa A9 – POT del Municipio de Palmira Plano del predio		

Imagen 25. Identificación de las Áreas de Actividad Rural en el Predio



	Mapa A12 – Áreas de Actividad Rural	<b>Elaboró:</b> Nelson Castro Muñoz	<b>Escala:</b> 1:5000	MAGNA/SIRGAS Origen Nacional EPSG:9377
	<b>Municipio:</b> Palmira	<b>Elaborado en:</b> Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża		
	<b>Departamento:</b> Valle del Cauca	<b>Fuente:</b> Mapa A12 – POT del Municipio de Palmira Plano del predio		

## 16. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

### 16.1 BASES DE LA VALUACIÓN.

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

- 1) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- 2) **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.
- 3) **Decreto 556 del 14 de Marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- 4) **Decreto 422 de 2000.** Por el cual se reglamenta parcialmente el Artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los Artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999.
- 5) **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.
- 6) **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.
- 7) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.

### 16.2 DEFINICIÓN.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

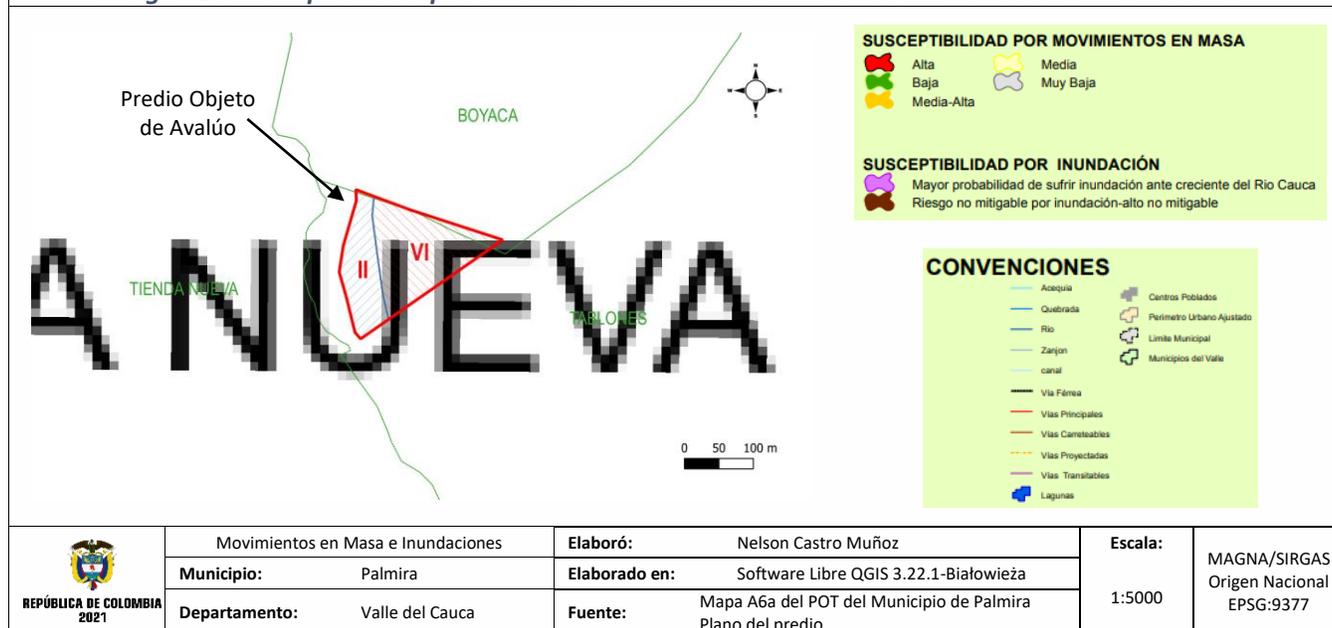
### 16.3 TIPO DE VALOR.

El valor determinado en el presente informe es el VALOR COMERCIAL (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

17. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

17.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

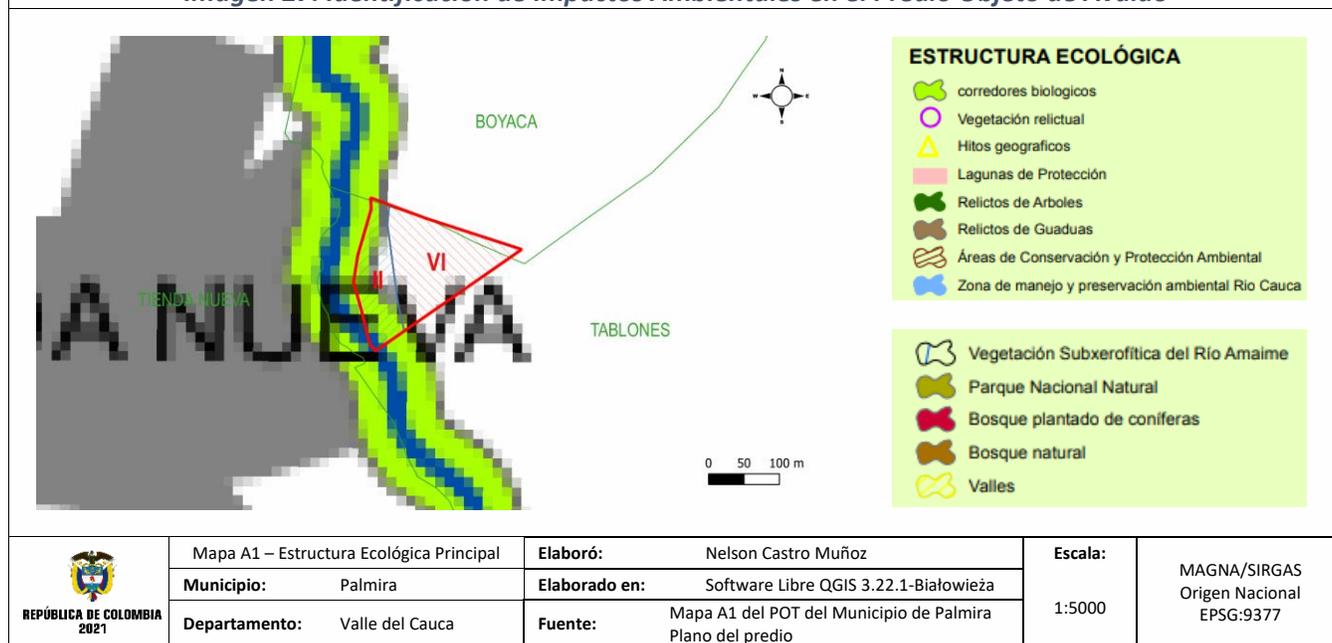
Imagen 26. Susceptibilidad por Amenazas de Movimientos en Masa e Inundaciones en el Predio



El predio no se encuentra en zonas de amenaza por movimientos en masa e inundación.

17.2 IMPACTOS AMBIENTALES.

Imagen 27. Identificación de Impactos Ambientales en el Predio Objeto de Avalúo



## 18. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

### 18.1 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 LOTE DE 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.

#### 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 Palmira (Valle del Cauca) y zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996 (Artículo 26. De la regional Valle. Zona Relativamente Homogénea No. 3 Valle Geográfico del Río Cauca. Comprende el área plana de los siguientes municipios: Andalucía, Anserma Nuevo, Bolívar, Buga, Bugalagrande, Cali, Cartago, El Cerrito, Florida, Ginebra, Guacarí, Jamundí, La unión, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Riofrío, Roldanillo, San Pedro, Toro, Trujillo, Tuluá, Vijes, Yotoco, Yumbo y toda el área municipal de Candelaria y Zarzal.

Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango 4 a 6 hectáreas), con características similares que nos permiten llegar a determinar un valor comercial, con la utilización de estas metodologías.

### 18.2 VALORACIÓN DEL LOTE DE TERRENO.

#### 18.2.1 Datos del Sujeto.

Departamento	Municipio	Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Tipo de Vía	Calificación por Servicios	Área Lote (m <sup>2</sup> )
Valle del Cauca	Palmira	RURAL	NO	Estrato 2	4	12	19.200,00
Vereda	Clase Agrológica	Zona Homogénea	Temperatura (°C)	Brillo Solar (horas/día)	Humedad Relativa (%)	Precipitación (mm/año)	Régimen de Lluvias
Tienda Nueva	II y VI	Valle - ZRH 03	18 - 24	4 - 5	75 - 80	1.500 - 2.000	Bimodal-6

Palmira – Valle del Cauca

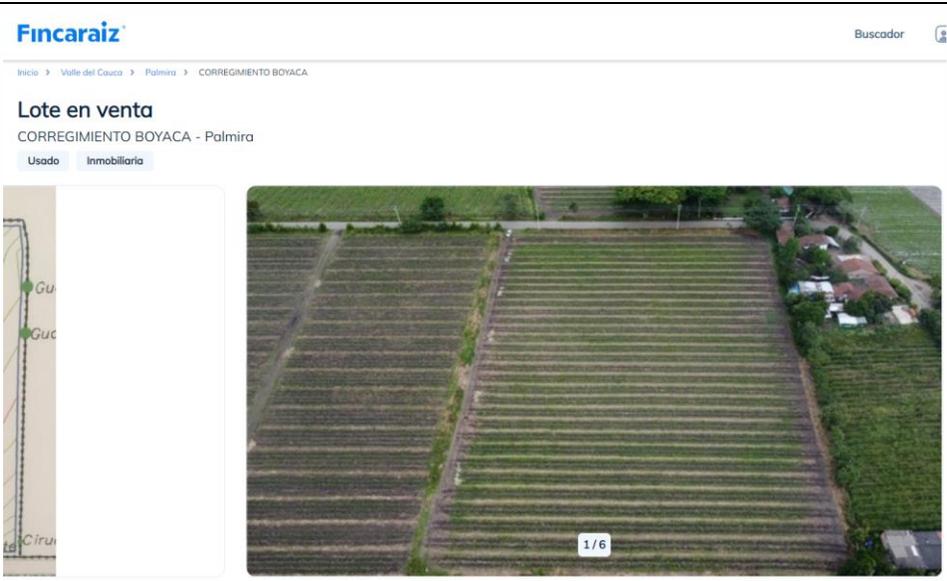
18.2.2 Estudio de Mercado.

Código	Nombre del Comparable	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Valor Oferta (\$)	Vr Mínimo Oferta (\$)	Estado de la Construcción
OFER-01	FR - 4875195	18.727,0	800.000.000,0	760.000.000,0	5
OFER-02	VI.LA - 991021	294.400,0	3.910.000.000,0	3.714.500.000,0	5
OFER-03	FDV - 4501	371.200,0	4.000.000.000,0	3.800.000.000,0	6
OFER-04	MIT - 571309	47.500,0	873.000.000,0	829.350.000,0	6
OFER-05	FR - 1499929	371.200,0	4.727.000.000,0	4.490.650.000,0	6
OFER-06	TIX - 10201488	384.000,0	7.200.000.000,0	6.984.000.000,0	3

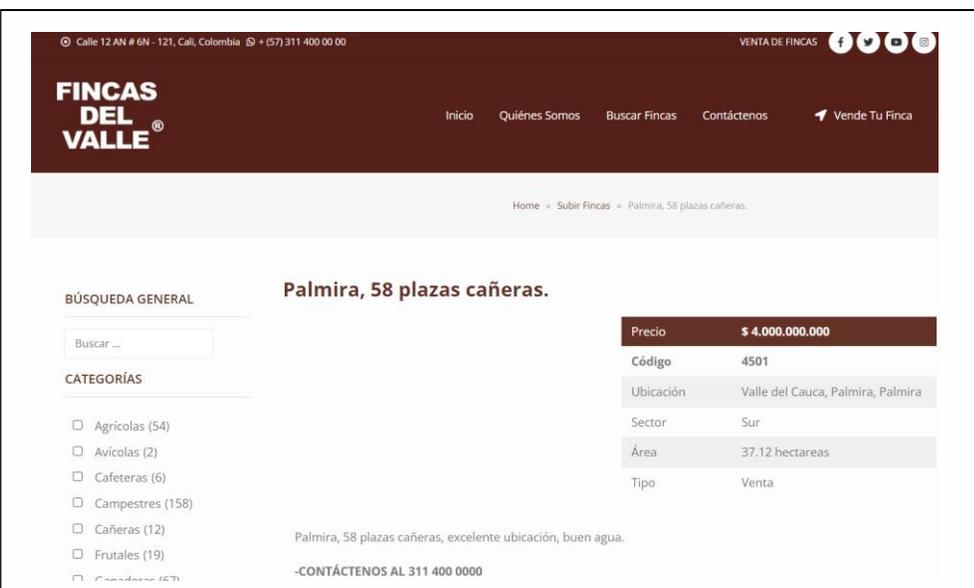
Código	Calificación por Servicios	Departamento	Municipio	Contacto	Teléfono
OFER-01	9	Valle del Cauca	Palmira	J.M. Inmobiliaria S.A.S.	3185374153
OFER-02	9	Valle del Cauca	Ginebra	M.D.M. Inmobiliaria S.A.S.	3206999781
OFER-03	6	Valle del Cauca	Palmira	Fincas del Valle	311400 0000
OFER-04	6	Valle del Cauca	Candelaria	Sansilvestre Group Inmobiliaria S.A.S.	3104159120
OFER-05	9	Valle del Cauca	Florida	Inmobiliaria Normandía	3154870490
OFER-06	12	Valle del Cauca	Andalucía	Tuvienda.co	3104329172

18.2.2.1 OFER-01. FR - 4875195

CMP-01

		<b>Nombre del Comparable</b> FR - 4875195
		<b>Valor de Oferta del Inmueble</b> \$ 800.000.000
<b>Área Lote (m<sup>2</sup>)</b> 18.727,00	<b>Área Const. (m<sup>2</sup>)</b> NA	
<b>Ubicación</b> Palmira		
<b>Nombre del Contacto</b> J.M. Inmobiliaria S.A.S.		
<b>Teléfono de Contacto</b> 3185374153		
<b>Fecha de Consulta</b> 13 de marzo de 2022		
<b>Fuente:</b> <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/corregimiento-boyaca/palmira/4875195">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/corregimiento-boyaca/palmira/4875195</a>		

18.2.2.2 OFER-02. VI.LA - 991021	CMP-02																												
	<table border="1"> <tr> <td colspan="2"><b>Nombre del Comparable</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">VI.LA - 991021</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Valor de Oferta del Inmueble</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">\$ 3.910.000.000</td> </tr> <tr> <td><b>Área Lote (m<sup>2</sup>)</b></td> <td><b>Área Const. (m<sup>2</sup>)</b></td> </tr> <tr> <td>294.400,00</td> <td>NA</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Ubicación</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ginebra</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Nombre del Contacto</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">M.D.M. Inmobiliaria S.A.S.</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Teléfono de Contacto</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">3206999781</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Fecha de Consulta</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">13 de marzo de 2022</td> </tr> </table>	<b>Nombre del Comparable</b>		VI.LA - 991021		<b>Valor de Oferta del Inmueble</b>		\$ 3.910.000.000		<b>Área Lote (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Área Const. (m<sup>2</sup>)</b>	294.400,00	NA	<b>Ubicación</b>		Ginebra		<b>Nombre del Contacto</b>		M.D.M. Inmobiliaria S.A.S.		<b>Teléfono de Contacto</b>		3206999781		<b>Fecha de Consulta</b>		13 de marzo de 2022	
<b>Nombre del Comparable</b>																													
VI.LA - 991021																													
<b>Valor de Oferta del Inmueble</b>																													
\$ 3.910.000.000																													
<b>Área Lote (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Área Const. (m<sup>2</sup>)</b>																												
294.400,00	NA																												
<b>Ubicación</b>																													
Ginebra																													
<b>Nombre del Contacto</b>																													
M.D.M. Inmobiliaria S.A.S.																													
<b>Teléfono de Contacto</b>																													
3206999781																													
<b>Fecha de Consulta</b>																													
13 de marzo de 2022																													
<p><b>Fuente:</b> <a href="http://viviendo.la/inmueble/991021/13/viviendo/?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">http://viviendo.la/inmueble/991021/13/viviendo/?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a></p>																													

18.2.2.3 OFER-03. FDV - 4501	CMP-03																												
	<table border="1"> <tr> <td colspan="2"><b>Nombre del Comparable</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">FDV - 4501</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Valor de Oferta del Inmueble</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">\$ 4.000.000.000</td> </tr> <tr> <td><b>Área Lote (m<sup>2</sup>)</b></td> <td><b>Área Const. (m<sup>2</sup>)</b></td> </tr> <tr> <td>371.200,00</td> <td>NA</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Ubicación</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Palmira</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Nombre del Contacto</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fincas del Valle</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Teléfono de Contacto</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">311400 0000</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Fecha de Consulta</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">13 de marzo de 2022</td> </tr> </table>	<b>Nombre del Comparable</b>		FDV - 4501		<b>Valor de Oferta del Inmueble</b>		\$ 4.000.000.000		<b>Área Lote (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Área Const. (m<sup>2</sup>)</b>	371.200,00	NA	<b>Ubicación</b>		Palmira		<b>Nombre del Contacto</b>		Fincas del Valle		<b>Teléfono de Contacto</b>		311400 0000		<b>Fecha de Consulta</b>		13 de marzo de 2022	
<b>Nombre del Comparable</b>																													
FDV - 4501																													
<b>Valor de Oferta del Inmueble</b>																													
\$ 4.000.000.000																													
<b>Área Lote (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Área Const. (m<sup>2</sup>)</b>																												
371.200,00	NA																												
<b>Ubicación</b>																													
Palmira																													
<b>Nombre del Contacto</b>																													
Fincas del Valle																													
<b>Teléfono de Contacto</b>																													
311400 0000																													
<b>Fecha de Consulta</b>																													
13 de marzo de 2022																													
<p><b>Fuente:</b> <a href="https://fincasdelvalle.com/fincas/palmira-58-plazas-caneras/">https://fincasdelvalle.com/fincas/palmira-58-plazas-caneras/</a></p>																													

18.2.2.4 OFER-04. MIT - 571309	CMP-04																												
 <p><b>VENDE EXCELENTE FINCA CAÑERA EN \$ 873.000.000</b></p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="2"><b>Nombre del Comparable</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">MIT - 571309</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Valor de Oferta del Inmueble</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">\$ 873.000.000</td> </tr> <tr> <td><b>Área Lote (m<sup>2</sup>)</b></td> <td><b>Área Const. (m<sup>2</sup>)</b></td> </tr> <tr> <td>47.500,00</td> <td>NA</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Ubicación</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Candelaria</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Nombre del Contacto</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sansilvestre Group Inmobiliaria S.A.</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Teléfono de Contacto</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">3104159120</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Fecha de Consulta</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">13 de marzo de 2022</td> </tr> </table>	<b>Nombre del Comparable</b>		MIT - 571309		<b>Valor de Oferta del Inmueble</b>		\$ 873.000.000		<b>Área Lote (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Área Const. (m<sup>2</sup>)</b>	47.500,00	NA	<b>Ubicación</b>		Candelaria		<b>Nombre del Contacto</b>		Sansilvestre Group Inmobiliaria S.A.		<b>Teléfono de Contacto</b>		3104159120		<b>Fecha de Consulta</b>		13 de marzo de 2022	
<b>Nombre del Comparable</b>																													
MIT - 571309																													
<b>Valor de Oferta del Inmueble</b>																													
\$ 873.000.000																													
<b>Área Lote (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Área Const. (m<sup>2</sup>)</b>																												
47.500,00	NA																												
<b>Ubicación</b>																													
Candelaria																													
<b>Nombre del Contacto</b>																													
Sansilvestre Group Inmobiliaria S.A.																													
<b>Teléfono de Contacto</b>																													
3104159120																													
<b>Fecha de Consulta</b>																													
13 de marzo de 2022																													
<p><b>Fuente:</b> <a href="https://casas.mitula.com.co/adform/0000004750015644865545864?page=2&amp;pos=1&amp;t_sec=190&amp;t_or=2&amp;t_pvid=566f8382-f43c-4653-8f67-54cb084c072e&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURFUEFHRTs=">https://casas.mitula.com.co/adform/0000004750015644865545864?page=2&amp;pos=1&amp;t_sec=190&amp;t_or=2&amp;t_pvid=566f8382-f43c-4653-8f67-54cb084c072e&amp;req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURFUEFHRTs=</a></p>																													

18.2.2.5 OFER-05. FR - 1499929	CMP-05																												
 <p><b>Fincas y Casas Campestres, Venta, Florida \$4.727.000.000</b></p> <p><b>CARACTERÍSTICAS BÁSICAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>País: Colombia</li> <li>Departamento: Valle del Cauca</li> <li>Ciudad: Florida</li> <li>Zona: Sin datos</li> <li>Barrio: Sin datos</li> <li>Área: 371.200,00</li> <li>Rango de precio: Más de \$400 Millones</li> </ul> <p>DESCRIPCIÓN GENERAL: Es un predio rural muy cercano a la población de Florida (Valle), destinado al cultivo de caña de azúcar, AREA 58</p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="2"><b>Nombre del Comparable</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">FR - 1499929</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Valor de Oferta del Inmueble</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">\$ 4.727.000.000</td> </tr> <tr> <td><b>Área Lote (m<sup>2</sup>)</b></td> <td><b>Área Const. (m<sup>2</sup>)</b></td> </tr> <tr> <td>371.200,00</td> <td>NA</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Ubicación</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Florida</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Nombre del Contacto</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Inmobiliaria Normandia</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Teléfono de Contacto</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">3154870490</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Fecha de Consulta</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">13 de marzo de 2022</td> </tr> </table>	<b>Nombre del Comparable</b>		FR - 1499929		<b>Valor de Oferta del Inmueble</b>		\$ 4.727.000.000		<b>Área Lote (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Área Const. (m<sup>2</sup>)</b>	371.200,00	NA	<b>Ubicación</b>		Florida		<b>Nombre del Contacto</b>		Inmobiliaria Normandia		<b>Teléfono de Contacto</b>		3154870490		<b>Fecha de Consulta</b>		13 de marzo de 2022	
<b>Nombre del Comparable</b>																													
FR - 1499929																													
<b>Valor de Oferta del Inmueble</b>																													
\$ 4.727.000.000																													
<b>Área Lote (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Área Const. (m<sup>2</sup>)</b>																												
371.200,00	NA																												
<b>Ubicación</b>																													
Florida																													
<b>Nombre del Contacto</b>																													
Inmobiliaria Normandia																													
<b>Teléfono de Contacto</b>																													
3154870490																													
<b>Fecha de Consulta</b>																													
13 de marzo de 2022																													
<p><b>Fuente:</b> <a href="https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-florida-vp1499929-InmobiliariaNormandia">https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-florida-vp1499929-InmobiliariaNormandia</a></p>																													

18.2.2.6 OFER-06. TIX - 10201488	CMP-06																												
 <p>Vendo 60 plazas cañeras en Andalucía Valle del Cauca - Andalucía, Valle del Cauca</p> <p>\$ 120,000,000 COP Departamento: Valle del Cauca, Municipio: Andalucía, 10-07-2021</p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Nombre del Comparable</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TIX - 9903530</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Valor de Oferta del Inmueble</td> </tr> <tr> <td colspan="2">\$ 7.200.000.000</td> </tr> <tr> <td>Área Lote (m<sup>2</sup>)</td> <td>Área Const. (m<sup>2</sup>)</td> </tr> <tr> <td>384.000,00</td> <td>NA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ubicación</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Andalucía</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Nombre del Contacto</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tuvivienda.co</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Teléfono de Contacto</td> </tr> <tr> <td colspan="2">3104329172</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fecha de Consulta</td> </tr> <tr> <td colspan="2">13 de marzo de 2022</td> </tr> </table>	Nombre del Comparable		TIX - 9903530		Valor de Oferta del Inmueble		\$ 7.200.000.000		Área Lote (m <sup>2</sup> )	Área Const. (m <sup>2</sup> )	384.000,00	NA	Ubicación		Andalucía		Nombre del Contacto		Tuvivienda.co		Teléfono de Contacto		3104329172		Fecha de Consulta		13 de marzo de 2022	
Nombre del Comparable																													
TIX - 9903530																													
Valor de Oferta del Inmueble																													
\$ 7.200.000.000																													
Área Lote (m <sup>2</sup> )	Área Const. (m <sup>2</sup> )																												
384.000,00	NA																												
Ubicación																													
Andalucía																													
Nombre del Contacto																													
Tuvivienda.co																													
Teléfono de Contacto																													
3104329172																													
Fecha de Consulta																													
13 de marzo de 2022																													
<p><b>Fuente:</b> <a href="https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/vendo-60-plazas-ca%3%b1eras-en-andalucia-valle-del-cauca---andaluc%3%ada--valle-del-cauca/9903530">https://co.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/vendo-60-plazas-ca%3%b1eras-en-andalucia-valle-del-cauca---andaluc%3%ada--valle-del-cauca/9903530</a></p>																													

### 18.2.3 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.

Código	Valor Total Terreno (\$)	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Vr. Terreno (\$/m <sup>2</sup> )
OFER-01	800.000.000	18.727,00	42.719,07
OFER-02	3.910.000.000	294.400,00	13.281,25
OFER-03	4.000.000.000	371.200,00	10.775,86
OFER-04	873.000.000	47.500,00	18.378,95
OFER-05	4.727.000.000	371.200,00	12.734,38
OFER-06	7.200.000.000	384.000,00	18.750,00

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

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

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

Palmira – Valle del Cauca

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

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

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

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

- **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.

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

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

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

- **Cálculo del Factor Tipo de Vía (Ftv).** Este factor valora el tipo de vía sobre la que se sitúa el lote a valorar.

$$Ftv = e^{((Vlv-Vlt)*-0,0646)}$$

- Ftv : Factor tipo de vía  
 Vlv : Valor tipo de vía del lote a valorar (sujeto)  
 Vlt : Valor tipo de vía del lote tipo (comparable)  
 0,0046 : Constante

**Tipo de Vía.** Corresponde a las características de las vías presentes en el sector del inmueble, de acuerdo a los siguientes criterios:

Tipo de Vía	Características
1	Son aquellas vías que se ubican en los sectores más valiosos y de mayor desarrollo comercial. Además, tendrán las mejores características, en cuanto a aspectos como: materiales, estado, ancho, etc.
2	Corresponde aquellas vías que se ubican en las zonas comerciales de menor desarrollo y las zonas industriales que deben soportar tránsito. Son similares a las anteriores en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en las zonas residenciales y en aquellas de transición residencial-comercial y en cuanto a sus características son similares a las anteriores.

Palmira – Valle del Cauca

Tipo de Vía	Características
4	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre fino y permiten la circulación a todo tipo de vehículo. Únicamente en zonas urbanas, algún tipo de servidumbre por sus características de ancho, tipo de material, tipo de acceso a los inmuebles, se clasifican en esta categoría.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre mezclado con material más grueso tipo piedra de río, o material arenoso principalmente, y permiten la circulación de todo tipo de vehículos.
6	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De tierra y permite la circulación de vehículos sólo durante la época seca.
8	Son los caminos, antiguas trochas madereras, que no permiten el paso de vehículos de cuatro (4) ruedas, sólo carretas, bestias y peatones. También incluye esta categoría la playa, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres o alameda y aceras.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.
11	La vía férrea, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 73 y 74.

• **Cálculo del Factor Servicios.**

$$Fs2 = e^{((Slv - Slt) * 0.03)}$$

Siendo

Slv = Servicios lote a valorar

Slt = Servicios lote tipo

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 74 y 75.

• **Cálculo del Factor General.** Es el factor resultante de la multiplicación de los tres (3) factores anteriores:

$$FG = Fa * Fn * Ftv * Fs2$$

FG : Factor General  
Fa : Factor área  
Fn : Factor negociación  
Ftv : Factor tipo de vía  
Fs2 : Factor Servicios

Código	Por Área (A)	Por Negociación (N)	Por Tipo de Vía (TV)	Por Servicios (S)	FACTOR GENERAL (A + N + TV + S)	Vr. Terreno (\$/m <sup>2</sup> )	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> )
OFER-01	0,9923	0,9500	1,0667	1,0942	1,1003	42.719,0687	47.003,38
OFER-02	2,3310	0,9500	1,0667	1,0942	2,5847	13.281,2500	34.328,26
OFER-03	2,5047	0,9500	1,1379	1,1972	3,2416	10.775,8621	34.931,29
OFER-04	1,3242	0,9500	1,1379	1,1972	1,7138	18.378,9474	31.497,76
OFER-05	2,5047	0,9500	1,1379	1,0942	2,9626	12.734,3750	37.727,12
OFER-06	2,5312	0,9700	0,9374	1,0000	2,3016	18.750,0000	43.155,57

Palmira – Valle del Cauca

**18.2.4 Ordenación de Datos.**

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

Código	Nombre del Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> )
OFER-04	MIT - 571309	31.497,76
OFER-02	VI.LA - 991021	34.328,26
OFER-03	FDV - 4501	34.931,29
OFER-05	FR - 1499929	37.727,12
OFER-06	TIX - 9903530	43.155,57
OFER-01	FR - 4875195	47.003,38

**18.2.5 Análisis de Varianza.**

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL. (Art. 11 y Art. 37 de la Resol. 620 de 2008).					
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/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 $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$
OFER-04	MIT - 571309	31.497,76	-6.609	43.685.047	-1,12
OFER-02	VI.LA - 991021	34.328,26	-3.779	14.280.602	-0,64
OFER-03	FDV - 4501	34.931,29	-3.176	10.086.628	-0,54
OFER-05	FR - 1499929	37.727,12	-380	144.483	-0,06
OFER-06	TIX - 9903530	43.155,57	5.048	25.485.751	0,86
OFER-01	FR - 4875195	47.003,38	8.896	79.141.437	1,51
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			228.643,39	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X_i - \bar{X})^2$	172.823.948,34
<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)		$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	38.107,23	<b>Varianza</b> = $\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$	34.564.789,67
<b>S</b> : <b>Desviación</b>		$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$	5.879,18	<b>Coficiente de Variación</b> = C.V.	<b>15,43%</b>
<b>Me</b> : Valor central de los datos ordenados			36.329,20	$C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$	
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite			No Existe	<b>Datos OK</b>	
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$		No Aplica		Valor Máximo de la Muestra	43.986,41
				Valor Promedio de la Muestra	38.107,23
				Valor Mínimo de la Muestra	32.228,05
				Rango de la Muestra	11.758,37
<b>No existe % de Asimetría</b>					

De acuerdo a los resultados obtenidos, Coeficiente de Variación = 15,43 con los comparables analizados, se observa que no se da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, en cuanto a que el Coeficiente de Variación no puede ser mayor de 7,5%. Por lo anterior se procede a hacer la eliminación de puntos críticos (comparables) para analizar los datos nuevamente, hasta que se logre dar cumplimiento al Artículo 11 de la Resolución IGAC 620 de 2008.

18.2.6 Eliminación de puntos críticos y resultado final.

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.						
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/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
OFER-04	MIT - 571309	31.497,76	9.755.280	-1,22		
OFER-02	VI.LA - 991021	34.328,26	85.759	-0,11		
OFER-03	FDV - 4501	34.931,29	96.210	0,12		
OFER-05	FR - 1499929	37.727,12	9.647.320	1,22		
OFER-06	TIX - 9903530				X2 (1,55)	7,38%
OFER-01	FR - 4875195				X1 (1,51)	12,14%
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			138.484,44	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X_i - \bar{X})^2$		19.584.568,11
<b>n</b> : Número de Datos Analizados			4	<b>n - 1</b> = Por ser una muestra.		3
$\bar{X}$ : <b>Media</b> (Valor Promedio de los datos)		$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	34.621,11	<b>Varianza</b> = $\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$		6.528.189,37
<b>S</b> : <b>Desviación</b> $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$			2.555,03	<b>Coficiente de Variación = C.V.</b>		<b>7,38%</b>
<b>Me</b> : Valor central de los datos ordenados			34.629,77	$C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$		
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite			No Existe	<b>Datos OK</b>		
<b>% Asimetría</b> = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$			No Aplica	Valor Máximo de la Muestra Valor Promedio de la Muestra Valor Mínimo de la Muestra Rango de la Muestra		37.176,14 34.621,11 32.066,08 5.110,06
Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$34.621,11, teniendo como Coeficiente de Variación un 7,38%, 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						

VALORACIÓN DEL LOTE DE TERRENO			
Descripción del Avalúo Realizado	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unidad (\$/m <sup>2</sup> )	Valor Avalúo (\$)
Lote de Terreno	19.200,00	34.621,11	664.725.288,26

X1 y X2 significan los puntos críticos eliminados (comparables más alejado del promedio de los datos), de acuerdo a la desviación que se tiene con referencia a la medida central. Al eliminar esta serie de puntos críticos (comparables), se obtuvo un coeficiente de variación menor a 7,5%.

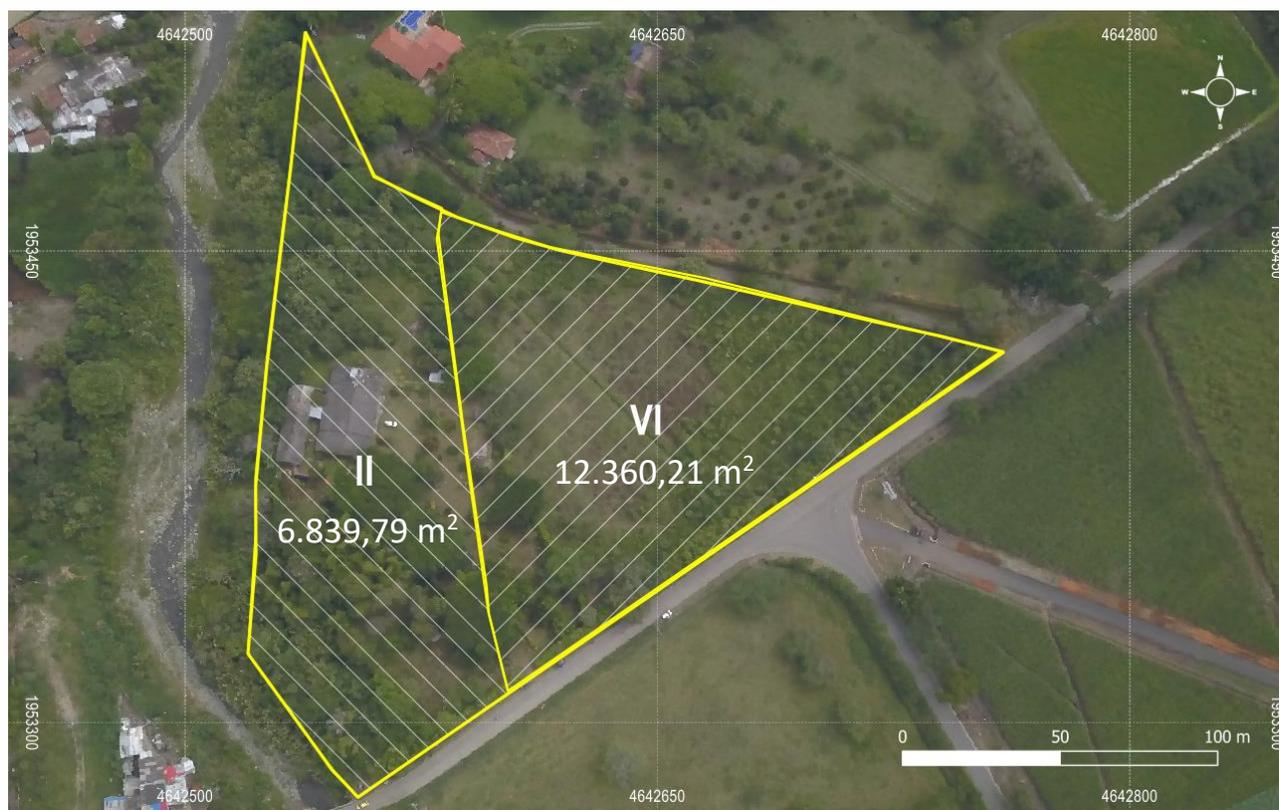
**18.2.7 Valoración por Clase Agrológica.**

Como en el lote de terreno se identificaron dos (2) clases agrológicas (Clase II y Clase VI), se hace un proceso de distribución del valor por clase agrológica, de la siguiente forma:

Se identificaron las siguientes áreas por clase agrológica en el predio:

Tipo de Suelo	Área según Polígono IGAC medido sobre foto georreferenciada en QGIS (m <sup>2</sup> )	Área (%)	Área según Certificado de Tradición (m <sup>2</sup> )
Clase II	9.172,54	35,62%	6.839,79
Clase VI	16.575,72	64,38%	12.360,21
<b>Totales</b>	<b>25.748,26</b>	<b>100,00%</b>	<b>19.200,00</b>

*Imagen 28. Áreas por Clase Agrológica según Polígono del IGAC del Predio Objeto de Avalúo*



 REPÚBLICA DE COLOMBIA 2021	<b>Áreas de Protección</b>	<b>Elaboró:</b> Nelson Castro Muñoz	<b>Escala:</b> MAGNA/SIRGAS
	<b>Municipio:</b> Palmira	<b>Elaborado en:</b> Software Libre QGIS 3.22.1-Białowieża	Origen Nacional EPSG:9377
	<b>Departamento:</b> Valle del Cauca	<b>Fuente:</b> Plano catastral del predio	

Palmira – Valle del Cauca

De acuerdo a las áreas descritas anteriormente, y con base en el siguiente cuadro, se establecen los valores de lote de terreno por clase agrológica presente en el predio objeto de avalúo.

ATRIBUTOS DE LAS CLASES DE TIERRA				
Clase de Tierra		Coefficiente	Color	Atributos
I	Primera	1,00	Verde claro	Tierras sin limitaciones en su uso
II	Segunda	0,62	Amarillo	Tierras con algunas limitaciones
III	Tercera	0,51	Rojo	Tierras que requieren prácticas de manejo y conservación
IV	Cuarta	0,42	Azul	Tierras para cultivos perennes y transitorios, es muy limitada
V	Quinta	0,33	Verde Oscuro	Tierras no aptas para el cultivo, sirven para vegetación permanente
VI	Sexta	0,24	Naranja	Tierras no aptas para el cultivo, sirven para vegetación permanente y bosques
VII	Séptima	0,10	Café	Tierras no aptas para el cultivo, aptas para pastos, bosques y vida silvestre
VIII	Octava	0,05	Violeta	Tierras con muchas y graves limitaciones, se usan para vida silvestre, recreación y preservación de cuencas

ATRIBUTOS DE LAS CLASES DE TIERRA			VALORACIÓN POR CLASE AGROLÓGICA			
Clase Agrológica	Atributos	Coefficiente por Clase Agrológica	Clases Agrológicas en el Predio (%)	Valoración por Clases Agrológicas (\$)	Área Total por Clases Agrológicas (m <sup>2</sup> )	Valoración por Clases Agrológicas (\$/m <sup>2</sup> )
		A	B	C = (VA) * B	D	E = C / D
II	Tierras con algunas limitaciones	0,62	58,68%	390.057.601,87	6.839,79	57.027,72
VI	Tierras no aptas para el cultivo, sirven para vegetación permanente y bosques	0,24	41,32%	274.667.686,40	12.360,21	22.221,93
<b>Sumatoria</b>		<b>3,27</b>	<b>100,00%</b>	<b>664.725.288,26</b>	<b>19.200,00</b>	

Fuente: IX Congreso ecuatoriano de la ciencia del suelo, Valoración de la Tierra. Marcelo Rodríguez.

Basados en el cuadro anterior, y de acuerdo al criterio de Coeficiente por Clase Agrológica, se establece la participación porcentual de las clases agrológicas II y VI para obtener el valor total de cada lote de terreno según la clase agrológica (multiplicando el valor total obtenido en el análisis de medida central: **\$664.725.288,26**); luego se divide por el área total de cada clase agrológica identificada en el predio objeto de avalúo y se establece el valor promedio por metro cuadrado para cada clase agrológica.

Informe Técnico de Avalúo Rural - No. 202202012  
Predio La Soledad – Matrícula Inmobiliaria 378-47024

Palmira – Valle del Cauca

**18.3 VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.**

VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES						
Vida Útil (Años)	Estado de Conservación	Edad (Años)	Edad (%)	Depreciación (%)	Área (m <sup>2</sup> )	Vr. Referencia (\$/m <sup>2</sup> )
100	2,5	30,0	30,0	26,01	870,8	478.670,83
Valor Gastado (\$/m <sup>2</sup> )		Valor Remanente (\$/m <sup>2</sup> )		Valor del Avalúo (\$)		Valor del Avalúo Ajustado (\$)
124.502,28		354.168,55		308.413.512,88		<b>308.413.513</b>

Detalle del Presupuesto de Construcción a Nuevo						
Item	Cod. Gobernación	Descripción de la Actividad	Unidad	Cantidad	Vr. Unidad	Vr. Total
<b>1</b>		<b>PRELIMINARES, EXCAVACIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA</b>				<b>16.845.318,00</b>
		<b>VIVIENDA</b>				
1,01	100108	Descapote Manual Mas Retiro H=0.20 mts (Casa)	M2	753,09	4.210,00	3.170.508,90
1,02	100113	Localización Replanteo Obra Arquitectónica	M2	753,09	3.980,00	2.997.298,20
1,03	100601	Excavación tierra a mano	M3	142,05	18.060,00	2.565.423,00
1,04	100620	Relleno Roca muerta compacto - Saltarín	M3	193,28	26.850,00	5.189.568,00
		SUBTOTAL				<b>13.922.798,10</b>
		<b>PESEBRERA</b>				
1,05	100108	Descapote Manual Mas Retiro H=0.20 mts	M2	99,82	4.210,00	420.242,20
1,06	100113	Localización_Replanteo Obra arquitectónica	M2	99,82	3.980,00	397.283,60
1,07	100601	Excavación tierra a mano	M3	7,49	18.060,00	135.269,40
1,08	100620	Relleno Roca muerta compacto - Saltarín	M3	21,00	26.850,00	563.850,00
		SUBTOTAL				<b>1.516.645,20</b>
		<b>TANQUE ALMACENAMIENTO AGUA ELEVADO</b>				
1,09	100108	Descapote Manual Mas Retiro H=0.20 mts (Casa)	M2	8,70	4.210,00	36.627,00
1,1	100113	Localización_Replanteo Obra arquitectónica	M2	8,70	3.980,00	34.626,00
1,11	100601	Excavación tierra a mano	M3	23,28	18.060,00	420.436,80
1,12	100620	Relleno Roca muerta compacto - Saltarín	M3	2,21	26.850,00	59.338,50
		SUBTOTAL				<b>551.028,30</b>
		<b>TANQUE ALMACENAMIENTO AGUA TIERRA</b>				
1,13	100108	Descapote Manual Mas Retiro H=0.20 mts (Casa)	M2	9,20	4.210,00	38.732,00
1,14	100113	Localización_Replanteo Obra arquitectónica	M2	9,20	3.980,00	36.616,00
1,15	100601	Excavación tierra a mano	M3	7,41	18.060,00	133.824,60
1,16	100620	Relleno Roca muerta compacto - Saltarín	M3	2,70	26.850,00	72.495,00
		SUBTOTAL				<b>281.667,60</b>
		<b>ANDEN</b>				
1,17	100601	Excavación tierra a mano	M3	19,44	18.060,00	351.086,40
1,18	10206	Relleno Material Sitio Compactado Cilindro	M3	12,96	13.430,00	174.052,80
		SUBTOTAL				<b>525.139,20</b>

Informe Técnico de Avalúo Rural - No. 202202012  
Predio La Soledad – Matrícula Inmobiliaria 378-47024

Palmira – Valle del Cauca

Detalle del Presupuesto de Construcción a Nuevo						
Item	Cod. Gobernación	Descripción de la Actividad	Unidad	Cantidad	Vr. Unidad	Vr. Total
		<b>PUERTA ACCESO FINCA</b>				
1,19	100601	Excavación tierra a mano	M3	2,66	18.060,00	48.039,60
		SUBTOTAL				<b>48.039,60</b>
<b>2</b>		<b>ACERO DE REFUERZO</b>				<b>39.358.797,60</b>
		<b>VIVIENDA</b>				
2,01	120101	Acero Refuerzo Flejado 6000 psi/420 mpa	KLS	5.595,16	5.330	29.822.202,80
		SUBTOTAL				<b>29.822.202,80</b>
		<b>PESEBRERA</b>				
2,02	120101	Acero Refuerzo Flejado 6000 psi/420 mpa	KLS	395,95	5.330	2.110.413,50
		SUBTOTAL				<b>2.110.413,50</b>
		<b>TANQUE ALMACENAMIENTO AGUA ELEVADO</b>				
2,03	120101	Acero Refuerzo Flejado 6000 psi/420 mpa	KLS	842,00	5.330	4.487.860,00
		SUBTOTAL				<b>4.487.860,00</b>
		<b>TANQUE ALMACENAMIENTO AGUA TIERRA</b>				
2,04	120101	Acero Refuerzo Flejado 6000 psi/420 mpa	KLS	209,91	5.330	1.118.820,30
		SUBTOTAL				<b>1.118.820,30</b>
		<b>PUERTA ACCESO FINCA</b>				
2,05	120101	Acero Refuerzo Flejado 6000 psi/420 mpa	KLS	230,98	5.330	1.231.123,40
		SUBTOTAL				<b>1.231.123,40</b>
		<b>ANDÉN</b>				
2,06	130111	Malla Electrosoldada	KLS	85,52	6.880	588.377,60
		SUBTOTAL				<b>588.377,60</b>
<b>3</b>		<b>CIMENTACIÓN</b>				<b>81.550.844,00</b>
		<b>VIVIENDA</b>				
3,01	120301	Viga Cimiento Enlace H=20-40CM 3100 PSI	M3	22,11	638.480	14.116.793
3,02	200129	Contrapiso Reforzado E=15cm	M2	625,12	74.190	46.377.652,80
3,03	120212	Zapata Concreto 3000 psi	M3	26,66	402.800	10.738.648,00
		SUBTOTAL				<b>71.233.093,60</b>
		<b>PESEBRERA</b>				
3,04	120301	Viga Cimiento Enlace H=20-40CM 3100 PSI	M3	2,81	638.480	1.794.129
3,05	200129	Contrapiso Reforzado E=15cm	M2	69,00	74.190	5.119.110,00
		SUBTOTAL				<b>6.913.238,80</b>
		<b>TANQUE ALMACENAMIENTO AGUA ELEVADO</b>				
3,07	120301	Viga Cimiento Enlace H=20-40CM 3100 PSI	M3	0,52	638.480	332.010
3,08	200129	Contrapiso Reforzado E=15cm	M2	0,00	74.190	0,00
3,09	120212	Zapata Concreto 3000 psi	M3	4,80	402.800	1.933.440,00
		SUBTOTAL				<b>2.265.449,60</b>

Informe Técnico de Avalúo Rural - No. 202202012  
Predio La Soledad – Matrícula Inmobiliaria 378-47024

Palmira – Valle del Cauca

Detalle del Presupuesto de Construcción a Nuevo						
Item	Cod. Gobernación	Descripción de la Actividad	Unidad	Cantidad	Vr. Unidad	Vr. Total
		<b>TANQUE ALMACENAMIENTO AGUA TIERRA</b>				
3,10	120301	Viga Cimiento Enlace H=20-40CM 3100 PSI	M3	0,62	638.480	395.858
3,11	200129	Contrapiso Reforzado E=15cm	M2	6,76	74.190	501.524,40
		SUBTOTAL				<b>897.382,00</b>
		<b>PUERTA ACCESO FINCA</b>				
3,12	120212	Zapata Concreto 3000 psi	M3	0,60	402.800	241.680,00
		SUBTOTAL				<b>241.680,00</b>
<b>4</b>		<b>ESTRUCTURA</b>				<b>31.594.476,10</b>
		<b>VIVIENDA</b>				
4,01	130204	Columna Concreto 3000 PSI	M3	12,64	931.680	11.776.435
4,02	130212	Cinta Confinamiento Muro	ML	9,60	25.040	240.384
4,03	130413	Viga Concreto Aérea 3000 PSI	M3	8,55	859.250	7.346.588
		SUBTOTAL				<b>19.363.406,70</b>
		<b>PESEBRERA</b>				
4,04	130204	Columna Concreto 3000 PSI	M3	0,90	931.680	838.512
		SUBTOTAL				<b>838.512,00</b>
		<b>TANQUE ALMACENAMIENTO AGUA ELEVADO</b>				
4,05	130204	Columna Concreto 3000 PSI	M3	4,05	931.680	3.773.304
4,06	130705	Losa Concreto Maciza E=20cm	M2	8,70	142.360	1.238.532
4,07	130413	Viga Concreto Aérea 3000 PSI	M3	0,73	859.250	627.253
		SUBTOTAL				<b>5.639.088,50</b>
		<b>TANQUE ALMACENAMIENTO AGUA TIERRA</b>				
4,08	130204	Columna Concreto 3000 PSI	M3	0,40	931.680	372.672
4,09	130413	Viga Concreto Aérea 3000 PSI	M3	0,39	859.250	335.108
		SUBTOTAL				<b>707.779,50</b>
		<b>ANDÉN</b>				
4,1	200109	Andén Concreto 10cm 2500 PSI	M3	64,79	56.020	3.629.536
		SUBTOTAL				<b>3.629.535,80</b>
		<b>PUERTA ACCESO FINCA</b>				
4,11	130204	Columna Concreto 3000 PSI	M3	1,52	931.680	1.416.154
		SUBTOTAL				<b>1.416.153,60</b>
<b>5</b>		<b>MAMPOSTERIA, PANELES MUROS</b>				<b>35.288.565,00</b>
		<b>VIVIENDA</b>				
5,01	140220	Muro Lad. Soga Sucio (8x12x24)	M2	656,77	48.100	31.590.637
		SUBTOTAL				<b>31.590.637,00</b>
		<b>PESEBRERA</b>				
5,02	140220	Muro Lad. Soga Sucio (8x12x24)	M2	43,40	48.100	2.087.540

Informe Técnico de Avalúo Rural - No. 202202012  
Predio La Soledad – Matrícula Inmobiliaria 378-47024

Palmira – Valle del Cauca

Detalle del Presupuesto de Construcción a Nuevo						
Item	Cod. Gobernación	Descripción de la Actividad	Unidad	Cantidad	Vr. Unidad	Vr. Total
		SUBTOTAL				2.087.540,00
		<b>TANQUE ALMACENAMIENTO AGUA ELEVADO</b>				
5,03	140220	Muro Lad. Soga Sucio (8x12x24)	M2	15,80	48.100	759.980
		SUBTOTAL				759.980,00
		<b>TANQUE ALMACENAMIENTO AGUA TIERRA</b>				
5,04	140220	Muro Lad. Soga Sucio (8x12x24)	M2	17,68	48.100	850.408
		SUBTOTAL				850.408,00
<b>6</b>		<b>INSTALACIONES HIDRAULICAS</b>				\$ 2.912.515
		<b>VIVIENDA</b>				
6,01		Tubería CPVC 3/4"	ML	47,50	7.070	335.825
6,02		Tubería CPVC 1/2"	ML	89,00	5.140	457.460
6,03		Válvula Cortina 3/4"-250 PSI RED WHITE	UND	15,00	54.270	814.050
6,04		Válvula Cortina 1/2"-250 PSI RED WHITE	UND	9,00	45.060	405.540
6,05		Punto Agua Fría PVC 1/2"	PTO	21,00	42.840	899.640
		SUBTOTAL				2.912.515,00
<b>7</b>		<b>INSTALACIONES SANITARIAS</b>				\$ 7.654.154
		<b>VIVIENDA</b>				
7,01		Caja Inspección 40X40 CM (Concreto)	UND	2,00	162.810	325.620
7,01		Caja Inspección 50X50 CM (Concreto)	UND	2,00	231.320	462.640
7,02		Caja Inspección 60X60 CM (Concreto)	UND	1,00	301.980	301.980
7,03		Tubería PVC 2" Sanitaria	ML	32,70	13.470	440.469
7,04		Tubería PVC 3" Sanitaria	ML	25,80	16.060	414.348
7,05		Tubería PVC 4" Sanitaria	ML	24,20	27.910	675.422
7,06		Tubería PVC 6" Sanitaria	ML	12,50	42.710	533.875
7,07		Bajante Agua Lluvias PVC 3"	ML	9,50	20.220	192.090
7,08		Combo Sanitario Línea Media (S+L+G+I)	JGO	3,00	532.730	1.598.190
7,08		Combo Sanitario Económico (S+L+G+I)	JGO	4,00	294.150	1.176.600
7,09		Grifo Ducha Sencilla	UND	5,00	61.710	308.550
7,10		Punto sanitario PVC 2"	PTO	14,00	27.300	382.200
7,11		Punto Sanitario 3" (Sifón)	PTO	7,00	58.670	410.690
7,12		Punto Sanitario PVC 4"	PTO	7,00	61.640	431.480
		SUBTOTAL				7.654.154,00
<b>8</b>		<b>INSTALACIONES ELECTRICAS</b>				\$ 12.612.550
		<b>VIVIENDA</b>				
8,01		ACOM.E.2F(2#10+1#10),3/4"	ML	185,00	26.540	4.909.900

Informe Técnico de Avalúo Rural - No. 202202012  
Predio La Soledad – Matrícula Inmobiliaria 378-47024

Palmira – Valle del Cauca

Detalle del Presupuesto de Construcción a Nuevo						
Item	Cod. Gobernación	Descripción de la Actividad	Unidad	Cantidad	Vr. Unidad	Vr. Total
8,02		Tablero 1F 6 CTOS TQSP	UND	3,00	105.280	315.840
8,02		Tablero 1F 4 CTOS TQSP	UND	3,00	95.400	286.200
8,03		Salida S1 PVC	UND	25,00	118.310	2.957.750
8,04		Salida S2 PVC	UND	12,00	130.080	1.560.960
8,06		Bombillo Led Ambiente de 13W Luz Día - Cotización	UND	35,00	14.900	521.500
8,07		Bala Panel Led 6W (Baño - 1er. Piso)	UND	12,00	22.750	273.000
8,08		Lampara LED 18WX1 - Cotización	UND	7,00	18.800	131.600
8,10		Salida Toma 120 V PVC	UND	20,00	82.790	1.655.800
		SUBTOTAL				<b>12.612.550,00</b>
<b>9</b>		<b>CUBIERTAS, ENTRAMADOS DE TECHOS Y CIELO RASOS</b>				<b>48.558.799,60</b>
		<b>VIVIENDA</b>				
9,01	290620	Teja Asbesto Cemento	M2	756,41	10.250	7.753.203
9,02	181210	Instalación Teja Asbesto Cemento	M2	756,41	12.140	9.182.817
9,03	180218	Solera Madera Chanul	ML	30,00	25.870	776.100
9,04	180203	Entramado Teja Liston	M2	756,41	24.340	18.411.019
9,05	180433	Cielo Falso Madera Machimbre Pino Ciprex	M2	129,00	52.090	6.719.610
9,06	180816	Teja Zinc	M2	28,00	24.060	673.680
		SUBTOTAL				<b>43.516.429,30</b>
		<b>PESEBRERA</b>				
9,07	290620	Teja Asbesto Cemento	M2	100,83	10.250	1.033.508
9,08	181210	Instalación Teja Asbesto Cemento	M2	100,83	12.140	1.224.076
9,09	180203	Entramado Teja Liston	M2	100,83	24.340	2.454.202
		SUBTOTAL				<b>4.711.785,90</b>
		<b>TANQUE ALMACENAMIENTO AGUA ELEVADO</b>				
9,1	180816	Teja Zinc	M2	4,44	24.060	106.826
		SUBTOTAL				<b>106.826,40</b>
		<b>TANQUE ALMACENAMIENTO AGUA TIERRA</b>				
9,11	180816	Teja Zinc	M2	9,30	24.060	223.758
		SUBTOTAL				<b>223.758,00</b>
<b>10</b>		<b>BASES, PISOS Y ENCHAPES</b>				<b>14.639.245,10</b>
		<b>VIVIENDA</b>				
10,01	200101	Alistado Piso 4 cm	M2	132,35	24.360	3.224.046
10,02	200140	Alistado Esmaltado 3 cm	M2	37,43	21.300	797.259
10,03	200508	Baldosa Vinilo 30x30cm 3.0 mm	M2	80,00	39.260	3.140.800

Informe Técnico de Avalúo Rural - No. 202202012  
Predio La Soledad – Matrícula Inmobiliaria 378-47024

Palmira – Valle del Cauca

Detalle del Presupuesto de Construcción a Nuevo						
Item	Cod. Gobernación	Descripción de la Actividad	Unidad	Cantidad	Vr. Unidad	Vr. Total
10,04	200219	Cerámica (Piso-Baños)	M2	16,60	49.680	824.688
10,05	200327	Tablón Gress (Alcobas)	M2	42,69	49.090	2.095.652
10,06	190501	Enchape Cerámica (Pared-Cocinas)	M2	30,00	52.200	1.566.000
10,07	190501	Enchape Cerámica (Pared-Baños)	M2	42,00	52.200	2.192.400
10,08	200814	Guardaesoba	ML	80,00	9.980	798.400
		SUBTOTAL				<b>14.639.245,10</b>
<b>11</b>		<b>REPELLOS, ESTUCOS Y PINTURA</b>				<b>18.622.804,50</b>
		<b>VIVIENDA</b>				
11,01	190109	Repello Muro 1:3	M2	384,00	21.320	8.186.880
11,02	290110	Estuco Plástico Muro	M2	353,00	9.470	3.342.910
11,03	290304	Pintura Vinilo Muros Tipo 1 (3 Manos)	M2	353,00	9.190	3.244.070
11,04	290309	Vinilo Muro Tipo 2 (2m)	M2	827,73	4.650	3.848.945
		SUBTOTAL				<b>18.622.804,50</b>
<b>12</b>		<b>CARPINTERIA METALICA</b>				<b>40.676.400,00</b>
		<b>VIVIENDA</b>				
12,01	Cotización	Suministro e Instalación Puerta Reja Garaje en Tubería Redonda de 1"1/2" con Varillas de 1/2"	UND	1,00	9.000.000	9.000.000
12,02	Cotización	Suministro e Instalación Puerta Metálica Cal. 22. (1,0x2,10). (P1)	UND	3,00	800.000	2.400.000
12,03	Cotización	Suministro e Instalación Puerta Metálica Cal. 22. (0,90x2,10). (P2)	UND	5,00	750.000	3.750.000
12,04	Cotización	Suministro e Instalación Puerta Metálica Cal. 22. (0,80x2,10). (P3)	UND	5,00	700.000	3.500.000
12,05	Cotización	Suministro e Instalación Puerta Metálica Cal. 22. (0,60x2,10). Baños.	UND	4,00	450.000	1.800.000
12,06	Cotización	Suministro e Instalación Ventanal Cal. 22 (1.90 x 1.40) más Vidrio 4mm Claro. (V3)	UND	5,00	942.600	4.713.000
12,07	Cotización	Suministro e Instalación Ventanal Cal. 22 (1.50 x 1.40) más Vidrio 4mm Claro. (V4)	UND	4,00	781.000	3.124.000
12,08	Cotización	Suministro e Instalación Ventanal Cal. 22 (1.06 x 1.40) más Vidrio 4mm Claro. (V1)	UND	6,00	612.800	3.676.800
12,09	Cotización	Suministro e Instalación Ventanal Cal. 22 (2,30x1,40) más Vidrio Claro 4mm. (V2)	UND	3,00	1.254.200	3.762.600
12,10	Cotización	Suministro e Instalación Puerta Reja Tubo en Tubo Galvanizado 11/2", Forrado en Malla. (P3)	UND	1,00	450.000	450.000

Informe Técnico de Avalúo Rural - No. 202202012  
Predio La Soledad – Matrícula Inmobiliaria 378-47024

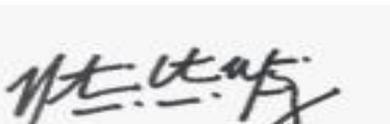
Palmira – Valle del Cauca

Detalle del Presupuesto de Construcción a Nuevo						
Item	Cod. Gobernación	Descripción de la Actividad	Unidad	Cantidad	Vr. Unidad	Vr. Total
12,11	Cotización	Suministro e Instalación Puerta reja en Platina de 2" con varillas de 3/8"	UND	1,00	500.000	500.000
		SUBTOTAL				<b>36.676.400,00</b>
		<b>PUERTA ACCESO FINCA</b>				
12,12	Cotización	Puerta en Tubo Cuadrado de 2" y Forrado en Malla	UND	1,00	4.000.000	4.000.000
		SUBTOTAL				<b>4.000.000,00</b>
<b>13</b>		<b>CARPINTERIA MADERA</b>				<b>1.430.080,00</b>
		<b>VIVIENDA</b>				
13,01	210159	Nave Mad. Tipo Fortec (71-90) - (Puertas Alcobas)	UND	4,00	183.850	735.400
13,02	210903	Marco Machare 80-90 H=210c	UND	4,00	173.670	694.680
		SUBTOTAL				<b>1.430.080,00</b>
<b>14</b>		<b>DOTACIÓN COCINA</b>				<b>1.652.098,80</b>
		<b>VIVIENDA</b>				
14,01	140403	Mesón en Concreto (Cocina-Casa Ppal)	ML	6,75	92.950	627.413
14,02	190532	Enchape Cerámica Mesón	ML	6,75	29.290	197.708
14,03	250708	Lavaplatos A.Inox. 50x100cm Escurridor	UND	1,00	143.310	143.310
14,04	140403	Mesón en Concreto (Cocina-Casa Servicio)	ML	3,87	92.950	359.717
14,05	190532	Enchape Cerámica Mesón	ML	3,87	29.290	113.352
14,06	250709	Lavaplatos A. Inox. 50x60cm	UND	2,00	105.300	210.600
		SUBTOTAL				<b>1.652.098,80</b>
<b>Valor Total Costos Directos</b>						<b>353.396.647,70</b>
		ÍNDICE INCREMENTO POR DISTANCIA	%	5,0	\$ 353.396.648	17.669.832,39
		ADMINISTRACIÓN	%	4,0	\$ 353.396.648	14.135.865,91
		IMPREVISTOS	%	3,0	\$ 353.396.648	10.601.899,43
		UTILIDAD	%	5,0	\$ 353.396.648	17.669.832,39
		IVA SOBRE UTILIDAD	%	19,0		3.357.268,15
<b>VALOR TOTAL DEL PRESUPUESTO A NUEVO</b>						<b>416.831.345,96</b>
<b>Cantidades de Obra en Metros Cuadrados (m<sup>2</sup>)</b>						<b>870,81</b>
<b>VALOR DEL PRESUPUESTO A NUEVO ( \$/m<sup>2</sup>)</b>						<b>478.670,83</b>

**19. RESUMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS.**

Descripción del Avalúo Realizado	Área	Valor Unitario		Valor Avalúo
	(m <sup>2</sup> )	Unidad	Valor	(\$)
<b>LOTE DE TERRENO</b>	<b>19.200,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>34.621,11</b>	<b>664.725.288,26</b>
Clase Agrológica II	6.839,79	m <sup>2</sup>	57.027,72	390.057.601,87
Clase Agrológica VI	12.360,21	m <sup>2</sup>	22.221,93	274.667.686,40
<b>CONSTRUCCIONES</b>	<b>870,83</b>			<b>308.413.512,88</b>
Bloque 1 y 2 (Vivienda)	753,09	m <sup>2</sup>	406.808,24	306.363.214,59
Pesebrera	99,82	m <sup>2</sup>	13.259,81	1.323.594,54
Tanque Agua Elevado	8,72	m <sup>2</sup>	55.147,83	480.889,04
Tanque Agua Tierra	9,20	m <sup>2</sup>	26.718,99	245.814,71
<b>VALOR TOTAL AVALÚOS</b>				<b>973.138.801,14</b>

El valor de la sumatoria de los avalúos realizados es de:  
NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS UN PESOS CON CATORCE CENTAVOS MCTE.



**NELSON CASTRO MUÑOZ**

Registro de Avaluador No. AVAL-94314457 de la ANAV  
Técnico por Competencias en Avalúos  
Ingeniero Agrónomo – Especialista en Derecho Administrativo



**DIEGO FERNANDO COBO ARIAS**

Registro de Avaluador No. AVAL-6394653 de la ANA  
Técnico por Competencias en Avalúos  
Ingeniero Civil - T.P. No. 76202142690VLL

**20. 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.

## 21. CONSIDERACIONES GENERALES.

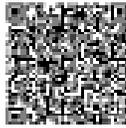
1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agroecológicas y climáticas, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.
2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
8. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área de terreno el área del Certificado de tradición del inmueble, aportado por el cliente.
9. El 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 contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
10. **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.
11. 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.
12. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
13. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

Anexo 1. Registro de Fotografías Varias





Anexo 2. Certificación de Avaluador (R.A.A.) – Nelson Castro Muñoz



PIN de Validación: b3010a74



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) NELSON CASTRO MUÑOZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94311282, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Agosto de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94311282.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NELSON CASTRO MUÑOZ 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  
31 Ago 2021

Régimen  
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
31 Ago 2021

Régimen  
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables

Fecha de inscripción  
31 Ago 2021

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3010a74



**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Acueductos y conducciones, Puentes

Fecha de inscripción  
31 Ago 2021

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

- Inventarios

Fecha de inscripción  
31 Ago 2021

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

- Daño emergente, Lucro cesante, Seres Humanos

Fecha de inscripción  
31 Ago 2021

Régimen  
Régimen Académico

Régimen Académico Art 61 Ley 1474 numeral (1) de la Ley 1673 de 2013  
Los datos de contacto de los Avaluadores son:

Ciudad: PALMIRA, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: CARRERA 32 NO° 32 - 148  
Teléfono: 3108394462  
Correo Electrónico: [raa@hotmial.com](mailto:raa@hotmial.com)

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico (a) (a) por competencias en Avalúo urbano y Avalúo rural - INTE  
Ingeniero Agrónomo - Universidad Nacional de Colombia  
Especialista en Gestión de Entidades Territoriales - Universidad Externado de Colombia



PIN de Validación: b3010a74



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(los) señor(a) NELSON CASTRO MUÑOZ, identificado(s) con la Cédula de ciudadanía No. 943117.

El(los) señor(a) NELSON CASTRO MUÑOZ se encuentra al día con el pago sus servicios 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 aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b3010a74

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 veintidós (22) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Anexo 3. Título Profesional de Ingeniero Agrónomo – Nelson Castro Muñoz

LA REPUBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL  
Y EN SU NOMBRE

LA UNIVERSIDAD NACIONAL  
DE COLOMBIA



CONFIERE EL TITULO DE  
**Ingeniero Agrónomo**  
A  
**Nelson Castro Muñoz**  
C.C. No. 94.388.282 EXPEDIDA EN PALMIRA  
QUIEN CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADEMICOS EXIGIDOS.  
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE  
**DIPLOMA**  
EN LA CIUDAD DE PALMIRA A LOS 25 DIAS DE JULIO DE 1997

*[Signature]*  
DECANO DE LA FACULTAD

*[Signature]*  
RECTOR DE LA UNIVERSIDAD

*[Signature]*  
SECRETARIO DE LA FACULTAD

*[Signature]*  
SECRETARIO GENERAL DE LA UNIVERSIDAD

EL NOTARIO TERCERO DEL CIRCULO  
DE PALMIRA  
**CERTIFICA**  
Que el presente documento es  
el original de un original que se  
suscribió en la ciudad de Palmira a  
vista.  
Fecha: \_\_\_\_\_  
Alfonso Muñoz Muñoz  
Notario Tercero del Circulo de Palmira (C)

**10 JUL 2008**

REGISTRADO AL TOLO 88 DE DEL LIBRO DE EMPLEOS NO. 1  
Palmira, Nov. 10 / 97 00019540

Anexo 4. Título de Especialista – Nelson Castro Muñoz

**LA SUSCRITA SECRETARIA GENERAL  
DE LA UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA**

**CERTIFICA:**

Que al folio 542 del libro de registro número 17 se encuentra el acta que a la vez dice:  
ACTA No. 10686

En la Ciudad de Bogotá D.C., a los siete (7) días del mes de septiembre del año dos mil once (2011), en el Auditorio Principal se reunieron las Directivas y el Decano de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Externado de Colombia, con el objeto de celebrar la ceremonia de graduación de (n) alumno (n) quien ha cumplido con los requisitos exigidos en la legislación y en el programa de **Especialización en Gestión de Entidades Territoriales** y se ha hecho acreedor(a) al título correspondiente

  
NELSON CASTRO MUÑOZ                      C.C. 94.312.82                      DE PALMIRA

El señor Rector le hizo entrega del diploma (a) le acredita como **Especialista en Gestión de Entidades Territoriales.**

Para constancia se extiende y firma (s) el acta como aparece.

El Rector FERNANDO HINESTROSA.                      La Secretaria MARTHA HINESTROSA REY.-

Dada en Bogotá D.C., a los siete días del mes de septiembre del año dos mil once.-

  
  
MARTHA HINESROSA REY  
Secretaria General

*Válido solo para Avalúo Rural NO 2022-02-012*

Anexo 5. Certificación de Avaluador (R.A.A.) – Diego Fernando Cobo Arias



PIN de Validación: a6dc09df



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

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

El señor(a) DIEGO FERNANDO COBO ARIAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6394653, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6394653.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIEGO FERNANDO COBO ARIAS 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  
07 Sep 2020

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 3 Obras de Infraestructura

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
07 Sep 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a6dc09df



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  
07 Sep 2020

Regimen  
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013  
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PALMIRA, VALLE DEL CAUCA  
Dirección: CARRERA 39 # 42-360 APTO 10-02 TORRE 2  
Teléfono: 3116324629  
Correo Electrónico: dfcobo@ingprovidencia.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Urbano - Instituto Nacional de Tecnología Empresarial "INTE"  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural - Instituto Nacional de Tecnología Empresarial "INTE"  
Ingeniero Civil - Universidad Javeriana  
Especialista en Sistemas Gerenciales de Ingeniería - Universidad Javeriana

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIEGO FERNANDO COBO ARIAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6394653.

El(la) señor(a) DIEGO FERNANDO COBO ARIAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

Palmira – Valle del Cauca



PIN de Validación: a6dc09df



PIN DE VALIDACIÓN

a6dc09df

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2022, tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Válido solo para Avalúo Rural No. 2022-02-012

Anexo 6. Tarjeta Profesional Ingeniero Civil – Diego Fernando Cobo Arias

REPUBLICA DE COLOMBIA  
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERIA  
COPNIA

MATRICULA PROFESIONAL No.  
76202142690VLL  
INGENIERO CIVIL

DE FECHA 19/04/2007  
DIEGO FERNANDO  
COBO ARIAS  
C.C. 6394653  
PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
JAVERIANA

  
PRESIDENTE DEL CONSEJO

*Valido solo para Avalúo Rural No. 2022-02-012*