

**RAD.2019-00199, REF EFECT GTIA REAL, DTE BANCOLOMBIA, DDO JESUS MARIA GOMEZ - APORTO
AVALUO COMERCIAL**

info@ahoyosabogados.com <info@ahoyosabogados.com>

Mié 15/09/2021 11:22 AM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cartago <j01cccartago@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Albert Hoyos Suarez <alberthsz@ahoyosabogados.com>

📎 2 archivos adjuntos (3 MB)

RE-PRG_2020_2714282 (1).pdf; RE-PRG_2020_2714677.pdf;

Señores

JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO

Ciudad

En mi calidad de apoderado especial del demandante, me permito aportar avalúo comercial de los bienes inmueble objeto dentro del proceso, elaborados estos por personal especializado, quien teniendo en cuenta las características físicas de los inmuebles, como vetustez, ubicación, estado y demás ha determinado el avalúo comercial de estos así:

- Respecto del inmueble matrícula 375-11273 la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE (\$292.955.300,00)
- Respecto del inmueble matrícula 375-421 la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$959.420.000,00)

El cual solicito se tenga como avalúo comercial de los inmuebles.

PORFAVOR CONFIRMAR EL RECIBIDO,

ALBERT HOYOS SUAREZ

C.C. 16.364.423 de Tuluá

T.P. 94.392 C.S.J.





AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA - MATERIALES
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Agropecuario Rural



AVALUO: RE-PRG_2020_2714282

Fecha del avalúo	01/12/2020
Fecha de visita	26/11/2020
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	ctl: SIN DIRECCIÓN LA AMERICA CARTAGO
Barrio	Vereda La Mesenia
Ciudad	Ansermanuevo
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	JESUS MARIA GOMEZ TAMAYO

SOMOS MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTA - OFIC.: AVCALLE147 # 19-50 OFC. 41 CC. FUTURO 147; PBX: (+1) 9242409
Página web: www.losrosales.com.co Email: avaluos@losrosales.com.co
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA - MATERIALES

Bogotá D.C., 01/12/2020

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **JESUS MARIA GOMEZ TAMAYO** ubicado en la ctl: SIN DIRECCIÓN LA AMERICA CARTAGO Vereda La Mesenia, de la ciudad de Ansermanuevo.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$959,420,000.00 pesos m/cte (Novecientos cincuenta y nueve millones cuatrocientos veinte mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Gerente.

SOMOS MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTA - OFIC.: AVCALLE147 # 19-50 OFC. 41 CC. FUTURO 147; PBX: (+1) 9242409

Página web: www.losrosales.com.co Email: avaluos@losrosales.com.co

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	Valor total	%
Area de Terreno	Lote de terreno sin cultivos	70	Ha	\$11,000,000.00	\$770,000,000.00	80.26
Area Construida	Casa principal	69	M2	\$560,000.00	\$38,640,000.00	4.03
Area Construida	Silo y bodega	128.25	M2	\$560,000.00	\$71,820,000.00	7.49
Area Construida	Beneficiadero	141	M2	\$560,000.00	\$78,960,000.00	8.23
Totales					\$959,420,000.00	100%

Valor en letras

Novecientos cincuenta y nueve millones cuatrocientos veinte mil pesos colombianos

Perito actuante



RICARDO IVAN FRANCO GARCIA
RAA Nro: AVAL-10258218
10258218



ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287
CC. : 88.229.287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción		
			Valor UVR	275.3529
Integral	38754312	2741342	Valor del avalúo en UVR	3,484,328.66
Proporcional	831782663	200333807	Valor asegurable	200333807
% valor proporcional	81.65	18.35	Tiempo esperado comercialización	24

Observación

Para el análisis del presente informe de avalúo fue suministrado certificado de tradición 375-421 y escritura publica 4394 del 27-07-2005 NOTARIA 4 de PEREIRA. El inmueble corresponde a un predio rural con extensión de 70 has con base en la reportada en Certificado de tradición, denominado La América, ubicado el municipio de Anserma Nuevo Valle, vereda La Mesenia, ubicado a 1640 msnm.

Para llegar el predio se parte del municipio de Ansermanuevo, se toma vía al barrio Salazar y se continúa por vía terciaria vereda la Diamantina y Montebello, hasta llegar al paraje de las 3 cruces, de ahí se toma carretera privada a la izquierda donde inicia el predio, trayecto aproximado de 26 km. Predio cultivado en café Var. Castilla Naranjal y otras, en extensión de 30 has aproximadamente de diferentes edades y en buen estado fitosanitario, con una población aproximada de 135.000 árboles, con barreras de plátano dominico Hartón, actualmente se le realizan prácticas agrícolas de sostenimiento y recolección de cosecha. Adicional pasto Var. Estrella, Brachiaria y gramas nativas en extensión aproximada de 36 has

en regular estado fitosanitario, destinadas para pastoreo de ganados; las áreas restantes en construcciones, vías y cejas de monte nativo de conservación de aguas.

Nota: en la parte inferior del predio cruza quebrada El Bosque, pequeño afluente que nace en predio vecino y que aporta recurso hídrico a la finca, por tanto no se da valor diferencial a su ronda.

INFORMACIÓN NORMATIVA.

ACUERDO No (004) DE MAYO 12 DE 2001 y DECRETO N.º 048 (DICIEMBRE 24 de 2010).

SUELO RURAL: Lo constituye los terrenos no aptos para uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a sus usos agropecuarios, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

USO ACTUAL: AGRÍCOLA CAFÉ- PLÁTANO.

Se encuentra en zona de amenazas naturales de acuerdo a mapa de zonificación rural, no se registra mas información en el PBOT del municipio

INFORMACIÓN IGAC.

Predio con topografía con pendiente hasta del 22,6%, con buenos drenajes y de textura media, clase agrológica VII, de erosión moderada, con alta saturación de aluminio, profundidad efectiva superficial.

Usos recomendados de acuerdo a información de vocación del suelo dada por el geoportal del IGAC bosques protectores productores, proyectos de sistema agroforestal, asociación de forestales, café, pastos y frutales. Paisaje montaña fluvial, clima medio húmedo. Con formación de cenizas volcánicas, suelos moderadamente ácidos y fertilidad alta.

Los suelos del sector tienen una clasificación agrológica IV s1, V s1 que corresponden a suelos de aptitud de uso agrario. Son terrenos con pendiente de 0 a 50%, bien drenados, profundidad relativa superficial, con usos para cultivos resistentes a la salinidad y áreas para pastos y forestales.

Cuenta con agua de nacimientos, que surte la casa y demás actividades agrícolas, el proveedor de energía corresponde a Epsa y el predio posee pozo séptico para el vertimiento de aguas servidas.

Nota: Áreas destinadas para caminos, vías, bosque y guaduales protectores, equivalentes a 4 has aproximadamente, sin embargo el mercado posee áreas similares con mismo el mismo fon, por lo cual se maneja valor de terreno integral.

Situación de orden público: Durante la visita técnica se observó una situación aparentemente normal.

Nota. Las construcciones existentes son las siguientes: casa principal 69 m², casa administrador en bahareque 110 m², la cual no se valora por el tipo constructivo y su estado de deterioro, silo, bodega y secadero 128,25 m², beneficiadero de café 141 m², Casa elva o secadero alto abandonado con área equivalente 120 m² en materiales de la región, madera y guadua, en mal estado la cual por las razones expuesta no es valorada.

NOTA: CUENTA CON UN ÁREA DE 2.834784 HA LO CUAL CORRESPONDE AL 4.01 % DEL PREDIO EN ÁREA FORESTAL PROTECTORA CON BASE EN EL ARTÍCULO 6 DEL DECRETO 048 DE 2010, SIN EMBARGO COMO SE MENCIONA ANTERIORMENTE EL MERCADO CUENTA CON CARACTERÍSTICAS SIMILARES POR LO CUAL SE TOMA EL VALOR DE TERRENO DE FORMA INTEGRAL.

GENERAL

Código	RE-PRG_2020_2714282	Propósito	RE-REMATE	Tipo avalúo	valor comercial
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8		
Email					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Propietario	JESUS MARIA GOMEZ TAMAYO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	16212976		
Email					
Dirección	ctl: SIN DIRECCIÓN LA AMERICA CARTAGO				
Conjunto	N.A.				
Ciudad	Ansermanuevo	Departamento	Valle del Cauca		
Sector	Rural	Barrio	Vereda La Mesenia	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Finca	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	ctl: SIN DIRECCIÓN LA AMERICA CARTAGO DEPTO: VALLE MUNICIPIO: ANSERMANUEVO VEREDA: LA MESENIA. El inmueble corresponde a un predio rural con extensión de 70 has con base en la reportada en Certificado de tradición, denominado La América, ubicado el municipio de Ansermanuevo Valle, vereda La Mesenia, ubicado a 1640 msnm. Para llegar al predio se parte del municipio de Anserma nuevo, se toma vía al barrio Salazar y se continúa por vía terciaria vereda la Diamantina y Montebello, hasta llegar al paraje de las 3 cruces, de ahí se toma carretera privada a la izquierda donde inicia el predio, trayecto aproximado de 26 km.				

.CARACTERISTICAS GENERALES.

Uso actual	Agropecuario	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Otro	Otro	Predio Rural	Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la aplicación del método, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998 y la Norma técnica sectorial NTS-M-01.</p> <p>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.</p> <p>Se utiliza el método de mercado por encontrarse ofertas comparables en la zona objeto de avalúo.</p> <p>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.</p> <p>Se utiliza el método de costo de reposición con el cual se busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy.</p>				
Área privada	-	Área construida	568.25	Área Catastral	Sin información.
Área libre	-	Área lote	70 Ha	Área inspección	568.25
Forma Geometrica	Irregular	Frente	Irregular	Área valorada	338.25
Fondo	Irregular	Relación frente fondo	Irregular		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización medias. Se trata de un sector con buenas características, donde existe una buena relación de oferta y demanda y los tiempos de comercialización suelen ser normales.				
Actualidad edificadora	No existe.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Oferta y demanda balanceada.				
Reglamentación urbanística:	<p>ACUERDO No (004) DE MAYO 12 DE 2001 y DECRETO N.º 048 (DICIEMBRE 24 de 2010).</p> <p>SUELO RURAL: Lo constituye los terrenos no aptos para uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a sus usos agropecuarios, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.</p>				

USO ACTUAL: AGRÍCOLA CAFÉ- PLÁTANO.

Se encuentra en zona de amenazas naturales de acuerdo a mapa de zonificación rural, no se registra mas información en el PBOT del municipio

[ACUERDO No \(004\) DE MAYO 12 DE 2001](#)

INFORMACIÓN JURÍDICA

.ESCRITURAS.

Nro. escritura	Fecha	Notaria	Ciudad
2170	20/11/1998	Primera	Cartago

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral
375-421	24/10/2019	N/A	N/A	7604100000004034 2000

Observación

El predio cuenta con los siguientes gravámenes, limitaciones y/o servidumbres: hipoteca con cuantía indeterminada anotación 16 y embargo ejecutivo con acción personal anotación 17. Las anotaciones anteriores son tomadas del certificado de tradición y libertad suministrado.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

Cuenta con espacio para parqueo en la extensión de su terreno.

DEL ENTORNO.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	NO
Acueducto	NO	NO	Arborizacion	SI
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	NO
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Agrícola	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E	Barrio legal	Si	Topografía	Inclinada
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay	mas de 500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	No hay	mas de 500	Tipo de vía	Sin pavimentar, vía terciaria	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	No hay	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: Para llegar el predio se parte del municipio de Anserma nuevo, se toma vía al barrio Salazar y se continúa por vía terciaria vereda la Diamantina y Montebello, hasta llegar al paraje de las 3 cruces, de ahí se toma carretera privada a la izquierda donde inicia el predio, trayecto aproximado de 26 km.

.ESTRUCTURA.

Estado de la conservación	Regular	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Muros de carga	Fecha remodelación	
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1990	Edad Inmueble	30 años		
Estado construcción	Usada	%Avance	100	Remodelado	Si
Observación	Las construcciones existentes son las siguientes: casa principal 69 m ² , casa administrador en bahareque 110 m ² , la cual no se valora por el tipo constructivo y su estado de deterioro, silo, bodega y secadero 128,25 m ² , beneficiadero de café 141 m ² , Casa elva o secadero alto abandonado con área equivalente 120 m ² en materiales de la región, madera y guadua, en mal estado la cual por las razones expuesta no es valorada. Las construcciones valoradas se encuentran edificadas en ladrillo cemento.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	Si
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa principal con sala, comedor, cocina sencilla, baño social y zona de ropas, de acabados sencillos.				

OTRAS DEPENDENCIAS

Nombre	Tipo	Área
Casa secadero alto-Elva	No aplica	120
Casa administrador	No aplica	110

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo							
Estado	Regular	Regular	Regular	Bueno.	Regular	Regular	Bueno.	Regular

Observación	Construcciones de acabados sencillos, encaminados a los procesos productivos.
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: ctl: SIN DIRECCIÓN LA AMERICA CARTAGO | Vereda La Mesenia | Ansermanuevo | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7726

GEOGRAFICAS : 4°46'21.360" N

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.0679

GEOGRAFICAS : 76°04'04.440" W

MERCADO.

#	DIRECCION	VALOR VENTA	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Vereda Lucitania	\$700,000,000	3004313824	56	0	\$0	\$0
2	Vereda Lucitania	\$300,000,000	3175580540	23	0	\$0	\$0
3	Vereda La Morabia	\$650,000,000	3158082568	48	100	\$400,000	\$40,000,000
4	Vereda Lucitania	\$2,500,000,000	3158082568	181.12	300	\$700,000	\$210,000,000
5	Vereda El Diamante	\$499,000,000	3148925373	28.8	200	\$700,000	\$140,000,000
Del inmueble				70 Ha	338.25		

.MERCADO

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR OFERTA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$700,000,000	\$12,500,000	0.88	1	1	0.88	\$11,000,000
2	\$300,000,000	\$13,043,478	0.88	1	1	0.88	\$11,478,261
3	\$610,000,000	\$12,708,333	0.88	1	1	0.88	\$11,183,333
4	\$2,290,000,000	\$12,643,551	0.88	1	1	0.88	\$11,126,325
5	\$359,000,000	\$12,465,278	0.88	1	1	0.88	\$10,969,444
						PROMEDIO	\$11,151,472.75
						DESV. STANDAR	\$202,803.03
						COEF. VARIACION	1.82%

TERRENO	ADOPTADOHA	\$11,000,000.00	AREA	70 Ha	TOTAL	\$770,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$560,000.00	AREA	338.25	TOTAL	\$189,420,000.00
VALOR TOTAL	\$959,420,000.00					

Observaciones:

NOTA: El predio cuenta con vías internas y cuerpos de agua, sin embargo, dado que las ofertas cuentan con características similares en igual proporción respecto al área de terreno, se toma el valor de terreno integral.

[VISUALIZACION DE LAS OFERTAS AQUI](#)

Finca raiz:

1. Oferta tomada en visita
2. Oferta tomada en visita
3. Oferta tomada en visita
4. <https://bit.ly/3ltgkHa>
5. <https://bit.ly/2JpIDJJ>

REPOSICION

Reposición construcciones

**Costo reposición construcción nueva
Presupuesto actualizado**

Capitulo	%	Valor
Preliminares	0.5	\$6,970
Cimentación	7.5	\$104,547
Desagues	2	\$27,879
Instalaciones Subt.	2	\$27,879
Estructura	12	\$167,276
Mamposteria	10	\$139,396
Cubierta	7	\$97,577
Pisos	7	\$97,577
Enchapes	6	\$83,638
Inst. electricas	4	\$55,759
Inst. hidraulicas	3	\$41,819
Carp. madera	6	\$83,638
Carp. metalica	7	\$97,577
Pintura	5.20	\$72,486
Aparatos sanitarios	3	\$41,819
Cerrajería	0.20	\$2,788
Vidrios	0.60	\$8,364
Equipos especiales	1	\$13,940
SubTotal		\$1,170,929
Costo financiero	5	\$69,698
A.I.U	11	\$153,336
Total presupuesto	100%	\$1,393,963

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	568.25
Area construida vendible	338.25
Valor M2 construido	\$1,393,963
Valor reposición M2	\$471,507,985
Valor reposición presupuesto M2	1393963
Fuente	Construdata 196
Factor ajuste %	25 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,045,472
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	46.22 %
Valor reposición depreciado	\$562,255
Valor adoptado depreciado	560000
Valor total	\$189,420,000

Observaciones: Se da un factor de ajuste de 25 % distribuido de la siguiente manera: 15% dado que no cuenta con el total de acabados y un 10 % de acuerdo a diferencial entre Cali y sitio donde se ubica el predio. Se calcula una edad aproximada de 30 años, un estado 3.5 y una vida útil de 100 años; se obtiene una edad en % de vida útil del 30 % y una depreciación del 46.22 %, la cual se multiplica por el valor a nuevo del metro cuadrado construido y se obtiene un valor adoptado depreciado de \$560,000.00.

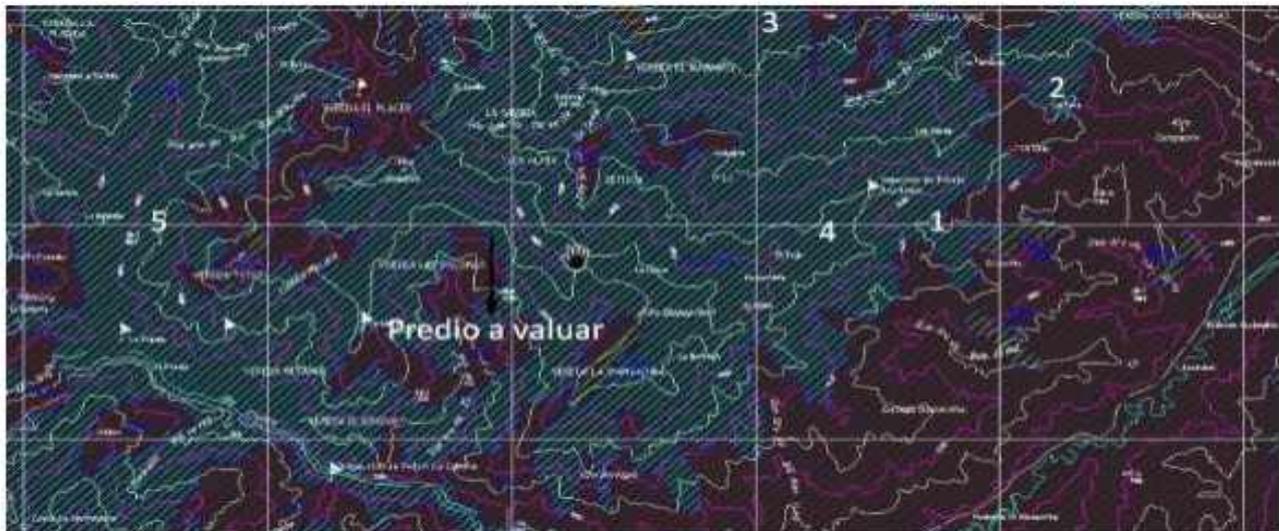
.OTROS ANEXOS.

Ubicación geográfica de las ofertas

UBICACIÓN GEOGRAFICA



UBICACIÓN DE OFERTAS USO DEL SUELO



FOTOS

Casa Elva



Casa ppal y administrador



Fachada del Inmueble



Casa En Bahareque



Sala Comedor



Silo



Casa Elva



Bodegas y beneficiadero



FOTOS

Máquina beneficio ecológico



Silo



Vía internas



Beneficiadero



Habitación 1



Construcciones generales



Habitación 2



Bodega



FOTOS

Baño Social 1



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

2



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

AVALÚO: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa o objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación.

VALOR COMERCIAL: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

METODOLOGIA VALUATORIA:

Método Físico o reposición: Directo o enfoque de COSTOS, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia observados.

Método de Capitalización de Rentas o enfoque de INGRESOS: es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo, de modo constante, descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

Método Comparativo o de MERCADO: es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado ó de venta de cuando menos tres bienes similares (**comparables**), ajustados por sus principales factores diferenciales (**Factores de homologación**).

Metodo Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. El

Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando. El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.

Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. **NOTA 2:** No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** **NOTA 3:** Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los **decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, según el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito"

FAVORABILIDAD: La finalidad de un proceso valuatorio, es dar el Valor al inmueble ya sea valor comercial, valor asegurable, valor fiscal, valor de reposición, entre otros, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto favorable o desfavorable de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual ya sea favorable o no favorable, el valor del avalúo no se afecta por dicho concepto.

FINAL DEL INFORME AVALÚO RE-PRG_2020_2714282



PIN de Validación: b3840ab3



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) RICARDO IVAN FRANCO GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10258218, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10258218.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICARDO IVAN FRANCO GARCIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">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.		08 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.		15 Ago 2019	Régimen de Transición
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar		15 Ago 2019	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.		15 Ago 2019	Régimen de Transición



PIN de Validación: b3840ab3



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha	Regimen
15 Ago 2019	Régimen de Transición

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha	Regimen
15 Ago 2019	Régimen de Transición

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha	Regimen
15 Ago 2019	Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA

Dirección: CALLE 82 N 16-05 BLOQUE 1 APTO 132 UNIC

Teléfono: 3206525087



PIN de Validación: b3840ab3



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



Correo Electrónico: ricardoivanfranco89@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RICARDO IVAN FRANCO GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10258218.

El(la) señor(a) RICARDO IVAN FRANCO GARCIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b3840ab3

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 Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191024762024736410

Nro Matrícula: 375-421

Pagina 1

Impreso el 24 de Octubre de 2019 a las 03:43:25 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 375 - CARTAGO DEPTO: VALLE MUNICIPIO: ANSERMANUEVO VEREDA: LA MESENIA

FECHA APERTURA: 16-03-1977 RADICACIÓN: 77-0583 CON: CERTIFICADO DE: 16-03-1977

CODIGO CATASTRAL: 7604100000000004034200000000 COD CATASTRAL ANT: 76041000000040342000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

FINCA RURAL COMPUESTA POR VARIOS LOTES. DE UNA EXTENSION SUPERFICIA DE 70 HECTAREAS MAS O MENOS. LINDEROS: PRIMER LOTE= ORIENTE, DE UN MOJON DE PIEDRA EN LA RAIZ DE UN AGUACATE, SIGUIENDO LA LINEA RECTA HASTA UN MOJON DE PIEDRA A ORILLAS DEL AGUA AL SERVICIO DE LA FINCA, LINDANDO CON MEJORAS DE LUIS ENRIQUE SALGADO, EN DISTANCIA DE 135.00 METROS CON SUS CORRESPONDIENTES SINUOSIDADES; NORTE, PARTIENDO DE ESTE MOJON DE PIEDRA, DE AQUI POR UNA RECTA A UN MOJON DE PIEDRA, DE AQUI POR UNA RECTA A UN MOJON DE PIEDRA A ORILLAS DEL CAMINO DE LAMESENIA, LINDANDO CON MEJORAS DE ENRIQUE LOAIZA Y EN DISTANCIA DE 225.00 METROS, TAMBIEN POR SUS SINUOSIDADES, ORIENTE, SIGUIENDO EL CAMINO QUE BAJA HASTA ENCONTRAR UN ALAMBRADO Y LINDANDO CON MEJORAS DE ENCARNACION ACOSTA, SIGUE POR ESTE ALAMBRADO HASTA UN MOJON DE PIEDRA CON DISTANCIA DE 296.00 METROS, Y POR LAS RESPETIVAS ESTRIBACIONES DE TERRENO; SUR, PARTIENDO DE ESTE MOJON UNA LINEA RECTA HACIA ABAJO Y HACIA EL PRIMER MOJON PUNTO DE PARTIDA, LINDANDO CON MEJORAS DE HERNANDO SALGADO, ANTES DE ROBERTO SALGADO, CON 296.00 METROS Y POR SUS BIFURCACIONES. LOTE 2: OCCIDENTE, DE UN MOJON DE LADRILLON QUE ESTA EN LA CUCHILLA DEL CAMINO REAL Y DE AHI DE PARA ABAJO, A OTRO MOJON DE LADRILLO QUE ESTA EN LA CUCHILLA DEL CAMINO REAL Y DE AHI DE PARA ABAJO, A OTRO MOJON DE LADRILLO, DE ESTA A UN CANALON LINDANDO CON EL CAUSANTE BOTERO TORO, CANALON A LA QUEBRADA DE LAS PALOMAS, QUEBRADA ABAJO HASTA UN FILO LINDERO CON JESUS MOLINA, FILO ARRIBA A OTRO MOJON DE LADRILLON EN LA CUCHILLA DEL CAMINO REAL, LINDERO CON EL MISMO MOLINA, CAMINO ARRIBA, HASTA EL PRIMER MOJON PUNTO DE PARTIDA. LOTE 3 DE UN MOJON DE PIEDRA QUE HAY AL PIE DE UNA PUERTA DE TRANCAS SIGUIENDO POR UNA CUCHILLA ABAJO HASTA ENCONTRAR OTRO MOJON DE PIEDRA QUE HAY EN UN ARBOL DENOMINADO CULECO -SIC- LINDANDO CON PROPIEDAD DE MARIA DE LA CRUZ BERMUDEZ, DE AQUI SIGUIENDO EL CURSO DEL ALAMBRADO LINDERO CON PROPIEDAD DE CARLOS VALLEJO, HASTA ENCONTRAR EN AMAGAMIENTO; AMAGAMIENTO ABAJO HASTA SU DESEMBOCADURA EN LA QUEBRADA MAYOR, QUEBRADA ARRIBA HASTA PONERSE FRENTE A UN ARBOL DE CACAO; DE AQUI EN LINEA RECTA A BUSCAR UN MORRO DONDE EXISTE UN MOJON DE PIEDRA AL PIE DE UN CAFETAL; DE AQUI EN LINEA TRANSVERSAL EN UN TRAYECTO DE UNAS 10 VARAS HASTA LA RAIZ DE UN ARBOLDE MANGO; DE AQUI LINEA RASGADA A CAER A LA QUEBRADA DE LAS PALOMAS, QUEBRADA ARRIBA HASTA SUBIR AL CAMINO DE LA MESENIA, LINDANDO CON JESUS ANTONIO GARCIA, SIGUIENDO CAMINO ABAJO HASTA ENCONTRAR EL PRIMER MOJON PUNTO DE PARTIDA. LOTE 4: ORIENTE, DEL PASO DEL CAMINO Y LA QUEBRADA DE LAS PALOMAS, SIGUE ESTE ARRIBA POR SUS SINUOSIDADES HASTA SU NACIMIENTO. DE AQUI SIGUE EN LINEA A UN MOJON DE PIEDRA A ORILLAS DEL CAMINO QUE CONDUCE A LA MESENIA, LINDANDO CON PROPIEDAD DE CLAUDIO AGUDELO; NORTE, SIGUIENDO EL CITADO CAMINO ABAJO HASTA UN MOJON DE PIEDRA CON UNA DISTANCIA DE 125.00 METROS; OCCIDENTE, DE ESTE MOJON DE PIEDRA EN LINEA RECTA HACIA ABAJO, HASTA UN MOJON DE PIEDRA QUE ESTA EN UN FILO, SIGUIENDO LA MISMA RECTA HASTA OTRO MOJON DE PIEDRA A ORILLAS DE UN CERCO DE CABUYA, DE ESTE ABAJO HASTA OTRO MOJON DE PIEDRA LINDANDO CON CON ARCESIO PARRA Y MEJORAS DE LUIS ENRIQUE SALGADO, YPOR EL SUR, PARIENDO DE ESTE MOJON DE PIEDRA EN LINEA RECTA A OTRO MOJON DE PIEDRA QUE HAY A ORILLAS DEL CAMINO QUE CONDUCE A LA CASA DE HABITACION, SIGUIENDO EL CAMINO POR SUS SINUOSIDADES, HASTA EL PUNTO DE PARTIDA.

COMPLEMENTACION:

CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS TOM.31 F.295 F.5 T.83 T.43 FLS.18 Y 10

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION LA AMERICA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-04-1965 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 306 del 08-04-1965 NOTARIA 1 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$160



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191024762024736410

Nro Matrícula: 375-421

Pagina 2

Impreso el 24 de Octubre de 2019 a las 03:43:25 PM

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

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

ESPECIFICACION: : 102 PERMUTA MITAD

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

DE: BOTERO TORO ALEJANDRO

A: CEBALLOS LOPEZ POMPILIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-04-1965 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 424 del 12-04-1965 NOTARIA 1 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA VALOR DETERMINABLE

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

DE: CEBALLOS LOPEZ POMPILIO

A: VALENCIA GOMEZ ANGEL MARIA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-04-1965 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 424 del 12-04-1965 NOTARIA 1 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA VALOR DETERMINABLE

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

DE: VALENCIA GOMEZ ANGEL MARIA

A: CEBALLOS LOPEZ POMPILIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-08-1967 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 24-01-1967 H.TRIBUNAL.SUP.DIST.JUDICIAL de CARTAGO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 111 RESOLUCION Y RECISION DE CONTRATO ESCRIT.306 DEL 08-04-65 PERMUTA Y LA 424 DEL 12-04-65 VENTA Y CANCELACION HIPOTECA AN.03 SEGUN ORDEN JUDICIAL.

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

DE: CEBALLOS LOPEZ POMPILIO

DE: VALENCIA GOMEZ ANGEL MARIA

A: BOTERO TORO ALEJANDRO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-12-1971 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 06-09-1971 JUZ. 1 CV.CTO de CARTAGO

VALOR ACTO: \$325,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: BOTERO TORO ALEJANDRO

A: BOTERO TRIVIÑO DARIO

A: TRIVIÑO VDA.DE BOTERO EDILMA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191024762024736410

Nro Matrícula: 375-421

Pagina 3

Impreso el 24 de Octubre de 2019 a las 03:43:25 PM

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

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-11-1972 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 31-10-1972 JUZ. 2 CV.CTO de CARTAGO

VALOR ACTO: \$120,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUD. SUCESION

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

DE: BOTERO TRIVIÑO DARIO

A: TRIVIÑO VDA.DE BOTERO EDILMA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-05-1973 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 520 del 16-04-1973 NOTARIA 1 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: TRIVIÑO DE BOTERO EDILMA

A: ESTRADA HURTADO GUSTAVO

A: VALENCIA DE ESTRADA EUCARIS

A: VALENCIA GOMEZ ANGEL MARIA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-10-1977 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1793 del 26-09-1977 NOTARIA 1 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: ESTRADA HURTADO GUSTAVO

DE: VALENCIA DE ESTRADA EUCARIS

DE: VALENCIA GOMEZ ANGEL MARIA

A: GOMEZ HOYOS LUIS ENRIQUE

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-10-1978 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1302 del 09-10-1978 NOTARIA 1 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA MITAD

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

DE: GOMEZ HOYOS LUIS ENRIQUE

A: HOYOS BOTERO ARNOLDO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-01-1983 Radicación: 83-0233

Doc: ESCRITURA 5027 del 21-12-1982 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$800,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA MITAD

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 191024762024736410

Nro Matrícula: 375-421

Pagina 4

Impreso el 24 de Octubre de 2019 a las 03:43:25 PM

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

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

DE: GOMEZ HOYOS LUIS ENRIQUE

A: HOYOS BOTERO ARNOLDO

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-10-1988 Radicación: 7487

Doc: ESCRITURA 893 del 25-04-1988 NOTARIA 1 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$7,616,000

ESPECIFICACION: : 105 APORTE SOCIEDAD

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

DE: HOYOS BOTERO JOSE ARNOLDO

A: INVERSIONES HOYOS ALZATE Y CIA. S.C.S.

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 14-12-1995 Radicación: 9012

Doc: ESCRITURA 281 del 11-05-1992 NOTARIA de ANSERMANUEVO

VALOR ACTO: \$28,500,000

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES HOYOS ALZATE Y CIA. S.C.S.

A: GOMEZ TAMAYO JESUS MARIA

CC# 16212976 X

A: GOMEZ TAMAYO LUIS ARNOLDO

CC# 16220400 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 02-07-1996 Radicación: 5292

Doc: ESCRITURA 1360 del 28-06-1996 NOTARIA 1 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 106 LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL (MITAD)

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

DE: GOMEZ TAMAYO LUIS ARNOLDO

DE: RESTREPO QUINTERO MARTHA CECILIA

A: GOMEZ TAMAYO LUIS ARNOLDO

CC# 16220400 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 28-04-1998 Radicación: 1998-3090

Doc: ESCRITURA 407 del 11-03-1998 NOTARIA 1A. de CARTAGO

VALOR ACTO: \$39,669,500

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE COMUNIDAD (SOCIEDAD CONYUGAL) DERECHO 50%

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

DE: GOMEZ TAMAYO JESUS MARIA

CC# 16212976

DE: OCAMPO RODRIGUEZ MARTA CECILIA

CC# 29467272

A: GOMEZ TAMAYO JESUS MARIA

CC# 16212976 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 26-11-1998 Radicación: 1998-8801

Doc: ESCRITURA 2170 del 20-11-1998 NOTARIA 1A. de CARTAGO V.

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA DERECHOS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191024762024736410

Nro Matrícula: 375-421

Pagina 5

Impreso el 24 de Octubre de 2019 a las 03:43:25 PM

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

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

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

DE: GOMEZ TAMAYO LUIS ARNOLDO

CC# 16220400

A: GOMEZ TAMAYO JESUS MARIA

CC# 16212976 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 02-08-2005 Radicación: 2005-6238

Doc: ESCRITURA 4394 del 27-07-2005 NOTARIA 4 de PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GOMEZ TAMAYO JESUS MARIA

CC# 16212976

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 10-09-2019 Radicación: 2019-6164

Doc: OFICIO 1719 del 05-09-2019 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RADICACION: 2019-00165-00

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

DE: ARIAS BETANCOURT BEATRIZ HELENA

CC# 29463907

A: GOMEZ TAMAYO JESUS MARIA

CC# 16212976

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *17*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-208 Fecha: 15-05-2011

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-140 Fecha: 18-03-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2005-291 Fecha: 05-07-2005

LA CORRECCION EN CUANTO RESOLUCION CONTRATA DE LAS ANOTACIONES 01-02-03 VALE ART. 35 DCTO.1250/70.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191024762024736410

Nro Matrícula: 375-421

Página 6

Impreso el 24 de Octubre de 2019 a las 03:43:25 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-36659

FECHA: 24-10-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GILBERTO JARAMILLO ARANGO



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

BANCOLOMBIA
PIC



32000452

AA 20172676



Afirma Guillerma Millán
Notaria Cuarto

NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE

PEREIRA =====

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: _____

CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA **4394**

CUATRO -----

FECHA: JULIO VEINTISIETE (27) DE DOS MIL CINCO (2005) _____
=== SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO ===
FORMATO DE CALIFICACIÓN =====
MATRICULA INMOBILIARIA: 375-421 ✓ =====
INMUEBLE: RURAL =====
NOMBRE Y/O DIRECCION: Una Finca denominada LA AMERICA, ubicada en el paraje de La Mesenia, Jurisdicción del Municipio de Ansermanuevo =====
FICHA CATASTRAL : # 000000040342000 ✓ =====
DEPARTAMENTO: VALLE ✓ =====
MUNICIPIO: ANSERMANUEVO ✓ =====
DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA: =====
NUMERO: 4394-----
FECHA DE OTORGAMIENTO: julio 27 de 2005-----
NOTARIA DE ORIGEN: CUARTA -----
NATURALEZA DEL ACTO: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA COD. 0205 =====
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: =====
HIPOTECANTE (ES): JESÚS MARIA GÓMEZ TAMAYO C. C. # 16.212.976 ✓ =====
ACREEDOR: BANCOLOMBIA S.A NIT. 890.903.938-8 ✓ =====
Con la anterior información se da cabal cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Notariado y registro mediante la instrucción administrativa 13 del 21 de marzo de

Cuarto del Círculo de Pereira, compareció el señor JESÚS MARIA GÓMEZ TAMAYO, mayor de edad, vecino de Cartago, identificado con la cédula de ciudadanía # 16.212.976 expedida en Cartago (Valle), de estado civil casado con sociedad conyugal disuelta y liquidada y manifestó: PRIMERO: CONSTITUCION HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA: Que constituye(n) en favor de BANCOLOMBIA S.A., quien también utiliza la razón social BANCO DE COLOMBIA S.A. sociedad anónima, establecimiento de crédito con domicilio principal en Medellín, hipoteca abierta, de primer grado y sin límite en su cuantía, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): Una finca denominada LA AMERICA, ubicada en el paraje de La Mesenia, jurisdicción del Municipio de Ansermanuevo, Departamento del Valle, con un área de terreno de setenta hectáreas (70Has) aproximadamente, mejorado con café, plátano, pasto, tres casa de habitación de paredes de bahareque y ladrillo, techo de tejas de barro una y otras de zinc, agua conducida por tubería plástica, luz eléctrica con su respectiva contador, con todas sus mejoras y anexidades, compuesta por varios lotes de terreno así: LINDEROS : ### PRIMER LOTE: POR EL ORIENTE: De un mojón de piedra en la raíz de un aguacate, siguiendo la línea recta hasta un mojón de piedra a orillas del agua al servicio de la finca, lindando con mejoras de Luis Enrique Salgado, en distancia de 135.00 metros, con sus correspondientes sinuosidades. POR EL NORTE: Partiendo de este mojón de piedra, de aquí por una recta a un mojón de piedra, de aquí por una recta a un mojón de piedra a orillas del camino de La Mesenia, lindando con mejoras de Enrique Loaiza y en distancia de 225.00 metros, también por sus sinuosidades. POR EL ORIENTE: Siguiendo el camino que baja hasta encontrar un alambrado y lindando con mejoras de Encarnación Acosta, sigue por este alambrado hasta un mojón de piedra con distancia de 296.00 metros y por las respectivas

AA 20172677



una línea recta hacia abajo y hacia el primer mojón punto de partida, lindando con mejoras de Hernando salgado, antes de Roberto Salgado, con 296.00 metros y por sus bifurcaciones. ### LOTE NUMERO DOS (2): POR EL OCCIDENTE: De un mojón

de ladrillo que esta en la cuchilla del camino real y de ahí de para abajo, a otro mojón de ladrillo que esta en la cuchilla del camino real y de ahí de para abajo, a otro mojón de ladrillo, de este a un canalón lindando con el causante Botero Toro, cañalón a la quebrada de Las Palomas, quebrada abajo hasta un filo lindero con Jesús Molina, filo arriba a otro mojón de ladrillo en la cuchilla del camino real, lindero con el mismo Molina, camino arriba hasta el primer mojón, punto de partida. ### LOTE NUMERO TRES (3): De un mojón de piedra que hay al pie de una puerta de trancas siguiendo por una cuchilla abajo hasta encontrar otro mojón de piedra que hay en un árbol denominado "culeco" lindando con propiedad de Maria de la Cruz Bermúdez, de aquí siguiendo el curso de un alambrado lindero con propiedad de Carlos Vallejo, hasta encontrar un amagamiento; amagamiento abajo hasta su desembocadura en la quebrada mayor, quebrada arriba hasta ponerse frente a un árbol de cacao; de aquí, en línea recta a buscar un morro donde existe un mojón de piedra al pie de un cafetal; de aquí en línea transversal en un trayecto de unos 8.00 metros hasta la raíz de un árbol de mango; de aquí en línea rasgada a caer a la quebrada de Las Palomas, quebrada arriba hasta subir al camino de La Mesenia, lindando con Jesús Antonio García, siguiendo comino abajo hasta encontrar el primer mojón, punto de partida. ### LOTE NUMERO CUATRO (4): POR EL ORIENTE: Del paso del camino y la

Alfonso Quiroz Molina
Notario Cuarto

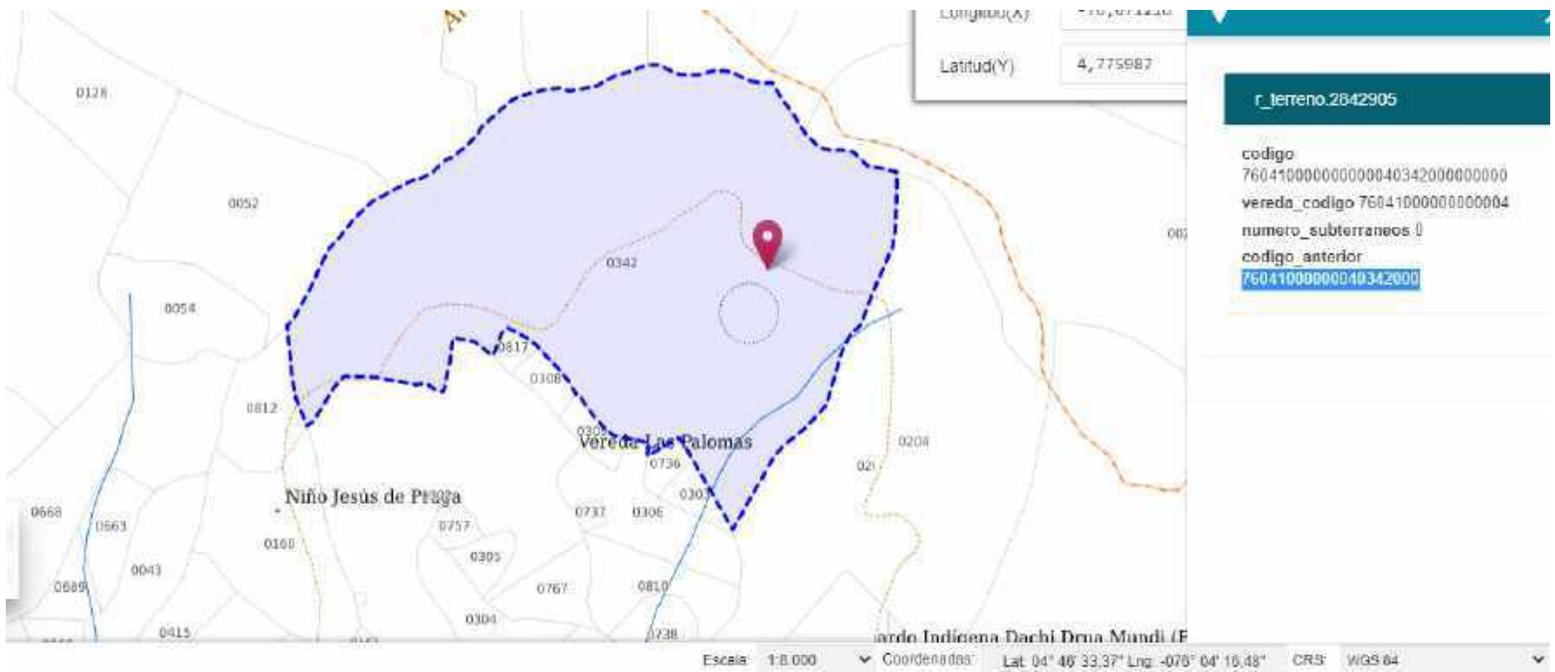
propiedad de Claudio Agudelo; POR EL NORTE: Siguiendo el citado camino abajo hasta un mojón de piedra con una distancia de 125.00 metros. POR EL OCCIDENTE: De este mojón de piedra en línea recta hacia abajo, hasta un mojón de piedra que esta en un filo, siguiendo la misma recta hasta otro mojón de piedra a orilla de un cerco de cabuya, de este abajo hasta otro mojón de piedra lindando con Arcesio Parra y mejoras de Luis Enrique Salgado. POR EL SUR: Partiendo de este mojón de piedra en línea recta a otro mojón de piedra que hay a orilla del camino que conduce a la casa de habitación, siguiendo el camino por sus sinuosidades, hasta el punto de partida. ##### Al referido inmueble le corresponde la Matricula inmobiliaria # 375-421 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago y Ficha catastral # 000000040342000. PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de la cabida y linderos del(los) inmueble(s), se hipoteca(n) como cuerpo cierto. SEGUNDO: TITULO DE ADQUISICIÓN: Que el(los) inmueble(s) hipotecado fue(ron) adquirido(s) por el señor JESÚS MARIA GÓMEZ TAMAYO, así: el 50 % por adjudicación en la liquidación de la sociedad conyugal mediante la escritura publica 407 del 11 de marzo de 1.998, otorgada en la Notaria Primera de Cartago y el otro 50 % por compra al señor LUIS ARNOLDO GÓMEZ TAMAYO, mediante escritura pública # 2170 del 20 de Noviembre del 1.998, otorgada en la Notaria Primera de Cartago, ambas registradas en el folio de matricula inmobiliaria # 375-421 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago. TERCERO: GARANTIA DE LIBERTAD: Que dicho(s) inmueble(s), no ha(n) sido enajenado(s) en ninguna forma, en todo ni en parte y se encuentra(n) libre(s) de censo, embargo, registro por demanda civil, derechos de usufructo, uso, habitación fideicomisos, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, arrendamiento por escritura pública y en general de limitaciones y condiciones resolutorias, censales, de usufructo, etc.



© 2020 Google
Image © 2020 CNES / Airbus

Go

Fechas de imágenes: 6/18/2015 4°46'33.96" N 76°04'15.48" O elevación 1661 m al







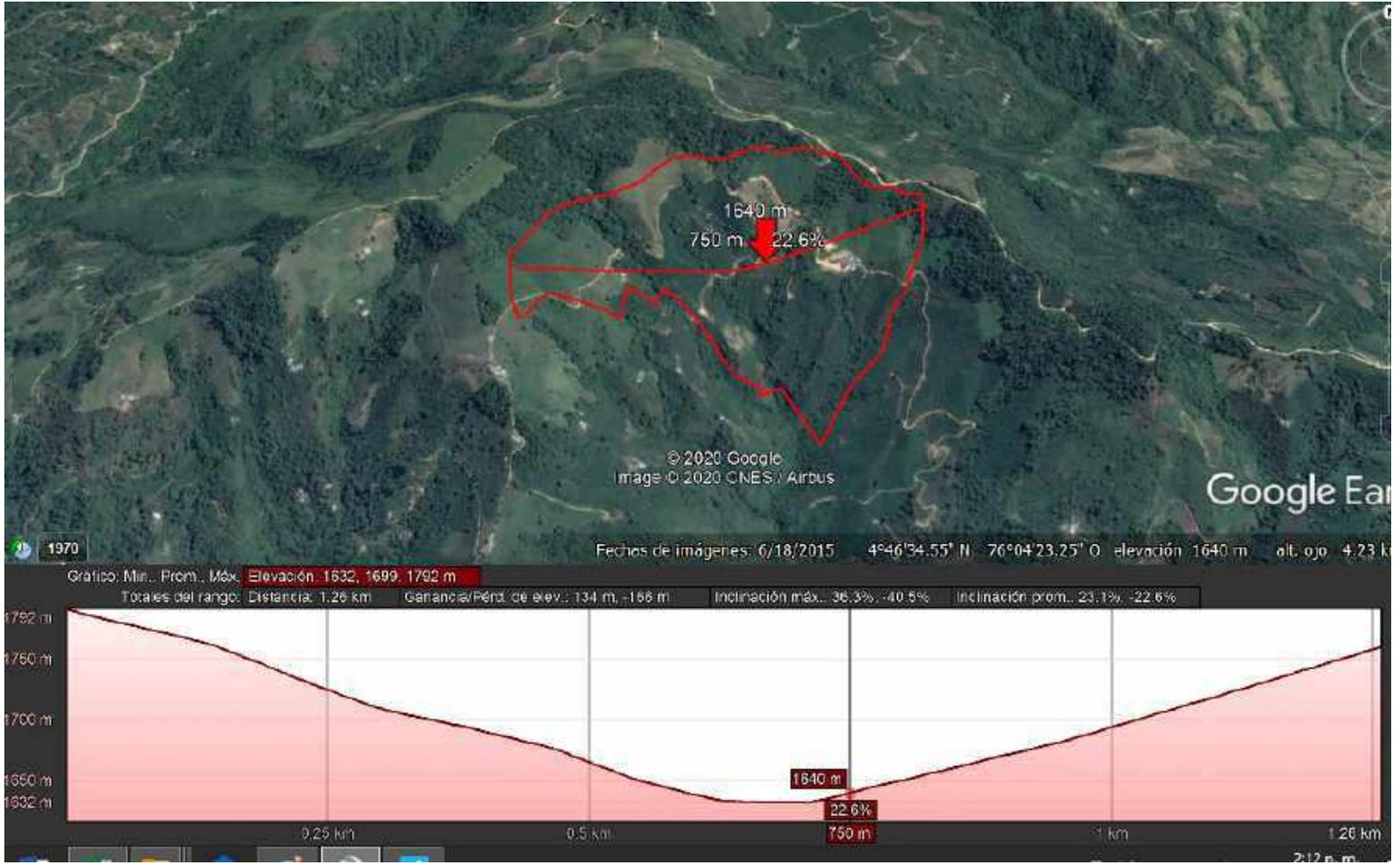
UCS	MOC
UCS_F	MOCF1
PAISAJE	Montaña fluvio gravitacional
CLIMA	Medio húmedo
TIPO_RELIE	Filas y vigas
FORMA_TERR	N/A
LITOLÓGIA	Depósitos superficiales clásticos piroclásticos no consolidados (ceniza volcánica) sobre rocas metamórficas dinamo-termales de bajo grado (filitas) y en algunos sectores metadiabasas
CARACTERI	Muy profundos, texturas medias y moderadamente finas, bien drenados, extremada a moderadamente ácidos, fertilidad alta
COMPONENTE	Consociación: Typic Fulvudands
PERFIL	PO-41
PORCENTAJE	70
ÁREA_ha	1341.59
Shape_Leng	42631.9
Shape_Area	1.34159e+07

© 2020 Google
Image © 2020 CNES / Airbus

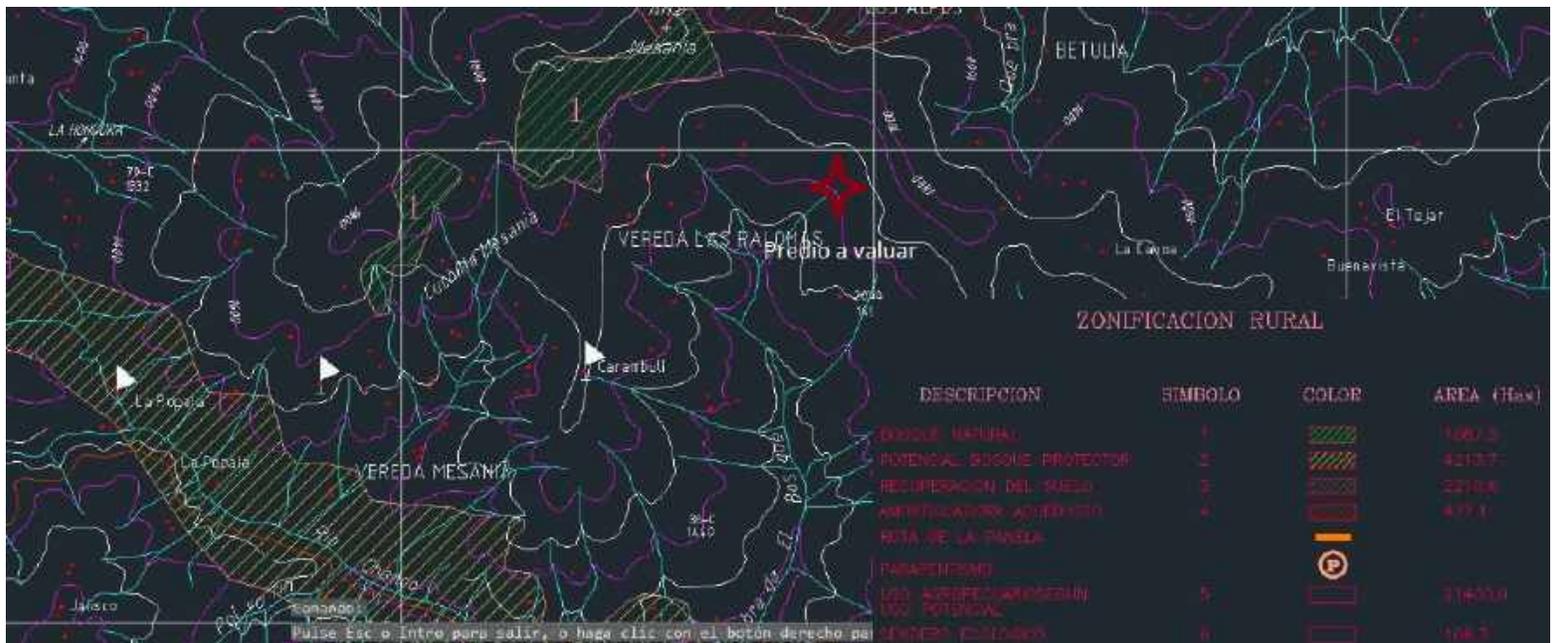
Google Earth

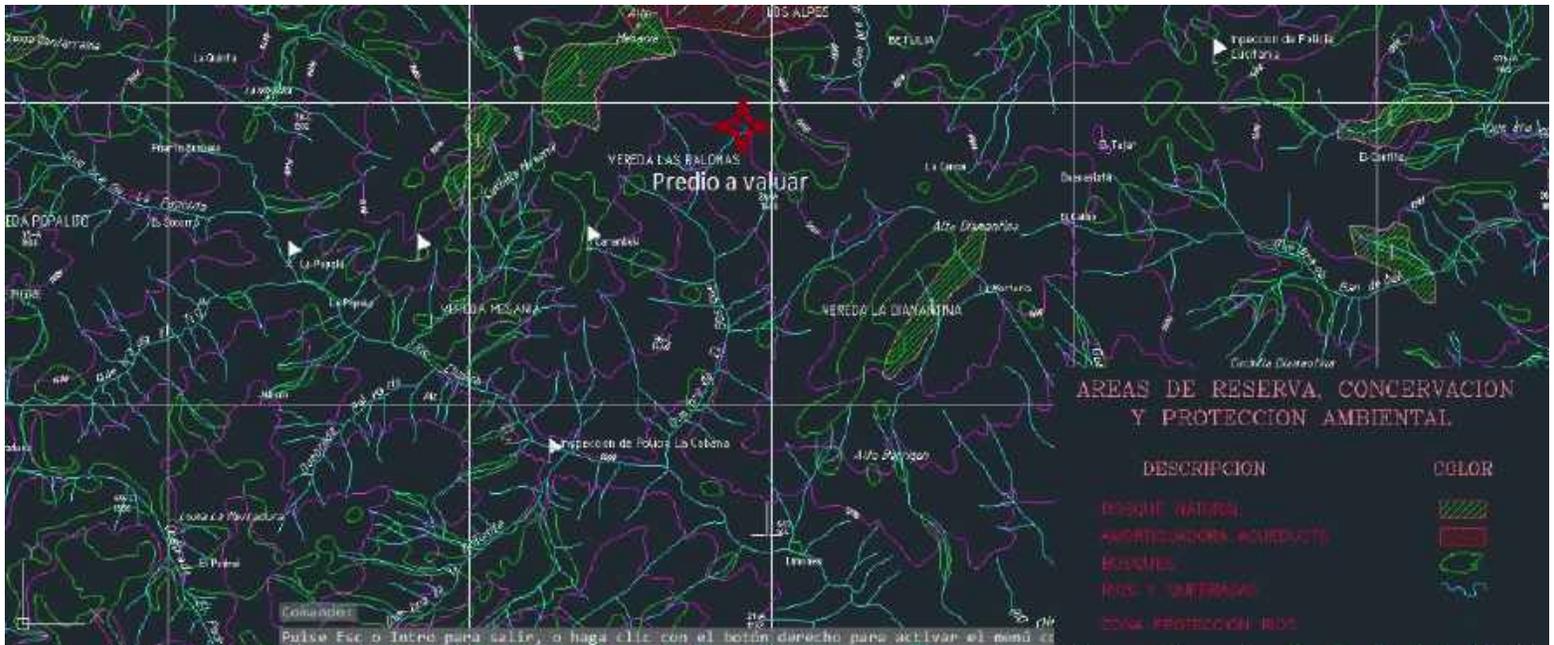
1970

4946'36.83" N - 7690'34.76" O - elevación: 1736 m - alt. ojo: 4.14 km

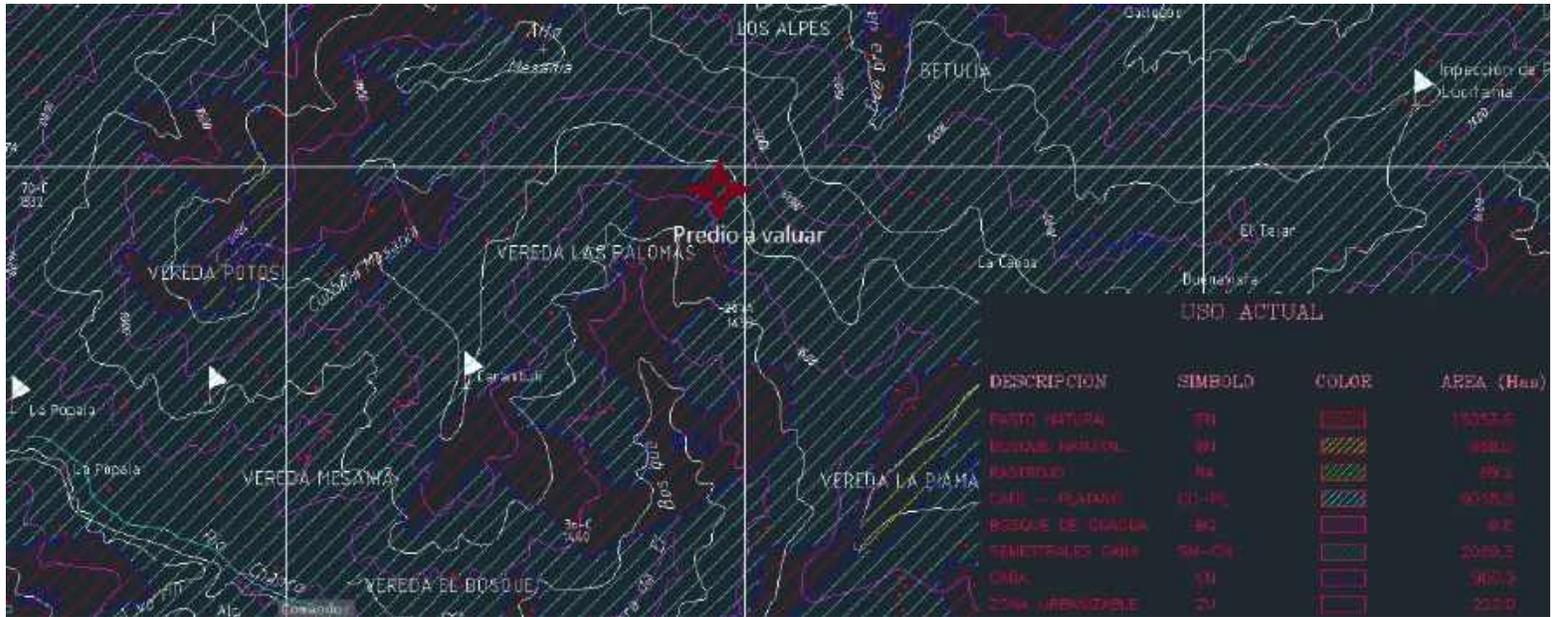








Pulse Esc o Intro para salir, o haga clic con el botón derecho para activar el menú de



CONCEJO MUNICIPAL DE ANSERMANUEVO

ACUERDO No (004) DE MAYO 12 DE 2001.

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ANSERMANUEVO

El CONCEJO MUNICIPAL DE ANSERMANUEVO, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confiere la ley 136 de 1994, el artículo 25 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 879 de 1998:

ACUERDA

LIBRO I

TITULO I

DEL MODELO TERRITORIAL DESEADO

Capítulo I. Modelo, componentes, visión y misión.

Artículo 1 (modificado por el Artículo 4 del decreto 048 de 2010). El modelo.

El modelo de desarrollo territorial propuesto pretende integrar y equilibrar el desarrollo del municipio a través de potenciar el desarrollo económico, social, cultural, deportivo, ambiental y político, además contando con la infraestructura básica en salud, educación, recreación, vías, servicios públicos, logrando una mejor existencia, respetando los derechos fundamentales y humanos de el Derecho Internacional Humanitario DIH, creando un ámbito de desarrollo productivo. La integración entre los asentamientos principales y los asentamientos secundarios y de estos con la cabecera se hará a través de la adecuación de la infraestructura vial (El Plano No 13 Muestra la estructura de este modelo de desarrollo territorial).

Artículo 2. Componentes.

Forman parte, como componentes del modelo de ordenamiento territorial deseado:

1. La Estructura Ambiental
2. La Clasificación del suelo
3. La Clasificación de los asentamientos
4. El Sistema Vial.

(EL plano No 19 muestra los componentes de la estructura ambiental)

Artículo 3. Visión.

Ansermanuevo será un municipio estable en el campo por la infraestructura lograda a través de la diversificación agropecuaria, artesanal, industrial y turística. En la ciudad por el ámbito social logrado con un mejor nivel de vida soportado en parámetros de convivencia y alternativas de educación integral. Con vocación integracionista aglutinante del devenir social de la comarca norte vallecaucana.

Artículo 4. Misión

Garantizar a la ciudadanía en general la vida, honra y bienes establecidos en la constitución y las leyes y la aplicación real de la existencia respetuosa de los derechos fundamentales y humanos y del Derecho Internacional Humanitario respaldado en el plan de ordenamiento territorial de

Propender por la conservación y recuperación de los recursos naturales, la fauna, la flora y el suelo del municipio, por el aumento y descontaminación de caudales de sus fuentes hídricas, procurando un ambiente sano para su población.

Artículo 8. Objetivos.

- 1 Mantener y fortalecer los programas de conservación del suelo.
- 2 Continuar con los programas de descontaminación de las fuentes hídricas del municipio
- 3 Proteger, Conservar y reforestar las fuentes de agua estratégicas del municipio.
- 4 Identificar los riesgos y amenazas naturales del municipio

Artículo 9 (modificado por el Artículo 6 del decreto 048 de 2010). Ejes de la estructura ambiental.

- a) Red hídrica constituida por:
 - Sub cuenca quebrada Toro
 - Sub Cuenca Quebrada Idunque
 - Sub Cuenca Zanjones de Gramalote
 - Sub Cuenca Zanjones de Calabazas
 - Sub Cuenca Yarumito
 - Cuenca El Chanco
 - Cuenca Catarina
 - Cuenca Cañaveral
 - Cuenca Río Cauca
- b) Elementos del sistema orográfico:
 - Paisaje de relieve plano entre el río Cauca y las cotas 950 - 1000 m.s.n.m.
 - Paisaje de valle coluvio-aluviales de los ríos Chanco, Catarina y Cañaveral
 - Paisaje formas colinadas, relieve ondulado 950 - 1100 m.s.n.m.
 - Paisaje flanco inferior, elevaciones de 1100 - 1200 m.s.n.m., relieve quebrado en ocasiones hasta 1500 m.s.n.m.
 - Paisaje parte media, elevaciones de 1200 - 1600 m.s.n.m., de relieve quebrado a fuertemente quebrado.
 - Paisaje de la parte alta de 1600 - 2400 m.s.n.m., de relieve fuertemente quebrado a escarpado.
- c) Áreas de amenaza y riesgo:
Identificadas en los planos Nos. 12 y 22.
 - d) Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.
 - e) Áreas e inmuebles considerados como de patrimonio cultural
 - f) Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.
 - g) Áreas de conservación y protección ambiental:
 - Áreas en bosque natural:

Corresponde a todas las áreas de bosque ubicadas por encima de la cota de los 1800 m.s.n.m. incluyendo los guaduales ver plano # 19.

- Aguas subterráneas:

Hay identificados 3 pozos con caudales que varían entre 1 - 3 litros por segundo con un coeficiente de almacenamiento de 1*10 a la menos 4 clasificada como agua bicarbonatada, magnésica - cálcica, bastante dura y pobre en nitrato. Además hay identificados 9 aljibes.

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- Humedales:

Hay identificados en el municipio 4 humedales con un área aproximada de 16.2 Has. Localizados en los corregimientos de Anacaro, Gramalote y Calabazas. Además hay 48 Jagueyes en 20 haciendas.

- Áreas forestales protectoras:

30 metros de zona de protección de ríos y quebradas destinadas a la conservación de los recursos naturales y de la biodiversidad.

Cien (100) metros alrededor de los nacimientos.

- Relictos de vegetación nativa de la zona urbana.

Los Planos N° 4, 12, 18, 19 y 22 muestran los ejes de la estructura ambiental del municipio.

Parágrafo: EL presente artículo deberá ser ajustado una vez se formule y adopte la Unidad de Planificación Rural, acorde con lo dispuesto en el Decreto 3600 de 2007, o aquel que lo modifique o sustituya.

Artículo 10 (modificado por el Artículo 7 del decreto 048 de 2010). Estrategias.

- 1 Crear incentivos para la protección del suelo y de las fuentes de agua (superficiales y subterráneas) en el primer año de vigencia del PBOT.
 - 2 Continuar el programa de compra de tierras y protección de los bosques para garantizar la protección de las fuentes de agua básicas para los acueductos rurales y urbanos durante toda la duración del PBOT.
 - 3 Fortalecer los Plan Educativo Institucional en la conservación de los recursos naturales y medio ambiente durante todo el PBOT.
 - 4 Garantizar los recursos para continuar los programas de descontaminación en todo el periodo de duración del PBOT.
 - 5 Desarrollar un estudio de amenazas y riesgos naturales durante los tres primeros años del PBOT. Donde se especifiquen las medidas de prevención y mitigación.
 - 6 El municipio en un año con la asesoría de la C.V.C. formulara e implementara el plan territorial para la prevención y atención de desastres.
 - 7 Hacer cumplir con la normatividad vigente sobre protección y conservación de las fuentes y cursos de aguas.
 - 8 Hacer un estudio en cabeza de la autoridad ambiental con el propósito de establecer el balance hídrico del municipio.
 - 9 Declarar las zonas de interés paisajístico del municipio para conservar y mejorar el sistema orográfico y la legalización del agua subterránea una vez sea aprobado el PBOT.
 - 10 Las zonas que presentan amenaza alta Y no tienen posibilidad de mitigación y tienen habitantes, deberán ser reubicadas en el corto plazo y esta zona ser declarada como suelo de protección.
 - 11 Los sitios visualizados para reubicar viviendas afectadas por amenazas son Salazar, Pueblo Nuevo y Anacaro.
 - 12 El municipio en el corto plazo realizara obras como construcciones de gaviones, obras de arte, mantenimiento de vías como estrategias para las amenazas que son mitigables.
- Apertura por parte del Municipio de Cuenta en la Tesorería Municipal para la Prevención y Atención de Desastres y continuara con el acuerdo emanado por el Concejo Municipal donde se apropiaron recursos para el cuerpo de Bomberos Voluntarios

MATRIZ DE AMENAZAS ANTROPICAS DEL MUNICIPIO DE ANSERMANUEVO VALLE DEL CAUCA.



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA - MATERIALES
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Agrícola Rural



AVALUO: RE-PRG_2020_2714677

Fecha del avalúo	01/12/2020
Fecha de visita	26/11/2020
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	ctl: SIN DIRECCION PERSIA CARTAGO
Barrio	Vereda Anserma Nuevo
Ciudad	Ansermanuevo
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	JESUS MARIA GOMEZ TAMAYO

SOMOS MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTA - OFIC.: AVCALLE147 # 19-50 OFC. 41 CC. FUTURO 147; PBX: (+1) 9242409
Página web: www.losrosales.com.co Email: avaluos@losrosales.com.co
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA - MATERIALES

Bogotá D.C., 01/12/2020

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **JESUS MARIA GOMEZ TAMAYO** ubicado en la ctl: SIN DIRECCION PERSIA CARTAGO Vereda Anserma Nuevo, de la ciudad de Ansermanuevo.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$292,955,300.00 pesos m/cte (Doscientos noventa y dos millones novecientos cincuenta y cinco mil trescientos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Gerente.

SOMOS MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTA - OFIC.: AVCALLE147 # 19-50 OFC. 41 CC. FUTURO 147; PBX: (+1) 9242409

Página web: www.losrosales.com.co Email: avaluos@losrosales.com.co

Bogotá D.C.-COLOMBIA

recursos naturales y actividades análogas.

USO ACTUAL: AGRÍCOLA CAFÉ- PLÁTANO.

Se encuentra en zona de amenazas naturales de acuerdo a mapa de zonificación rural, no se registra mas información en el PBOT del municipio

INFORMACIÓN IGAC.

Predio con topografía con pendiente hasta del 50,8%, con buenos drenajes y de textura media, clase agrológica VII, de erosión moderada, con alta saturación de aluminio, profundidad efectiva superficial. Usos recomendados de acuerdo a información de vocación del suelo dada por el geoportal del IGAC bosques protectores productores, proyectos de sistema agroforestal, asociación de forestales, café, pastos y frutales. Paisaje montaña fluvial, clima medio húmedo. Con formación de cenizas volcánicas, suelos moderadamente ácidos y fertilidad alta. Cuenta con agua de nacimientos, que surte las actividades agrícolas. Los suelos del sector tienen una clasificación agrológica IV s1, V s1 que corresponden a suelos de aptitud de uso agrario. Son terrenos con pendiente de 0 a 50%, bien drenados, profundidad relativa superficial, con usos para cultivos resistentes a la salinidad y áreas para pastos y forestales.

Nota: Áreas destinadas para caminos, vías, bosque y guaduales protectores, equivalentes a 2,6 has aproximadamente, sin embargo el mercado posee áreas similares con mismo el mismo fon, por lo cual se maneja valor de terreno integral.

Situación de orden público: Durante la visita técnica se observó una situación aparentemente normal.

Nota. No presenta construcciones.

Nota: El predio se encuentra contiguo al resguardo Indigna Embera Chami- Drachi Drua Mundi.

NOTA: CUENTA CON UN ÁREA DE 1.74381 HA LO CUAL CORRESPONDE AL 6.55 % DEL PREDIO EN ÁREA FORESTAL PROTECTORA CON BASE EN EL ARTÍCULO 6 DEL DECRETO 048 DE 2010, SIN EMBARGO COMO SE MENCIONA ANTERIORMENTE EL MERCADO CUENTA CON CARACTERÍSTICAS SIMILARES POR LO CUAL SE TOMA EL VALOR DE TERRENO DE FORMA INTEGRAL.

GENERAL

Código	RE-PRG_2020_2714677	Propósito	RE-REMATE	Tipo avalúo	valor comercial
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8		
Email					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Propietario	JESUS MARIA GOMEZ TAMAYO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	16212976		
Email					
Dirección	ctl: SIN DIRECCION PERSIA CARTAGO				
Conjunto	NA.				
Ciudad	Ansermanuevo	Departamento	Valle del Cauca		
Sector	Rural	Barrio	Vereda Anserma Nuevo	Condiciones PH	Terreno
Tipo Inmueble	Finca-Terreno	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	ctl: SIN DIRECCION PERSIA CARTAGO DEPTO: VALLE MUNICIPIO: ANSERMANUEVO VEREDA: ANSERMANUEVO. El inmueble corresponde a un predio rural con extensión de 26 has 6323 metros cuadrados, con base en la reportada en Certificado de tradición, denominado Persia, ubicado el municipio de Ansermanuevo Valle, vereda Ansermanuevo (en campo La Mesenia), ubicado a 1640 msnm.				

.CARACTERISTICAS GENERALES.

Uso actual	Agrícola	Piso inmueble	Sin construcción		
Clase inmueble	Otro	Otro	Predio Rural	Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la aplicación del método, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998 y la Norma técnica sectorial NTS-M-01.</p> <p>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.</p> <p>Se utiliza el método de mercado por encontrarse ofertas comparables en la zona objeto de avalúo.</p>				
Área privada	-	Área construida	0	Área Catastral	Sin información.
Área libre	-	Área lote	26.6323	Área inspección	0
Forma Geométrica	Irregular	Frente	Irregular	Área valorada	0
Fondo	Irregular	Relación frente fondo	Irregular		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización medias. Se trata de un sector con buenas características, donde existe una buena relación de oferta y demanda y los tiempos de comercialización suelen ser normales.				
Actualidad edificadora	No existen nuevas edificaciones.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Oferta y demanda balanceada.				
Reglamentación urbanística:	<p>ACUERDO No (004) DE MAYO 12 DE 2001 y DECRETO N.º 048 (DICIEMBRE 24 de 2010).</p> <p>SUELO RURAL: Lo constituye los terrenos no aptos para uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a sus usos agropecuarios, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.</p> <p>USO ACTUAL: AGRÍCOLA CAFÉ- PLÁTANO.</p> <p>Se encuentra en zona de amenazas naturales de acuerdo a mapa de zonificación rural, no se registra mas información en el PBOT del municipio</p> <p>ACUERDO No (004) DE MAYO 12 DE 2001</p>				

INFORMACIÓN JURÍDICA

.ESCRITURAS.

Nro. escritura	Fecha	Notaria	Ciudad
602	30/03/2006	1	Cartago

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral
375-11273	24/10/2019	N/A	N/A	7604100000004020 4000

Observación

El predio cuenta con los siguientes gravámenes, limitaciones y/o servidumbres: servidumbre de tránsito anotación 2, hipoteca con cuantía indeterminada anotación 11 y embargo ejecutivo con acción personal anotación 12. Las anotaciones anteriores son tomadas del certificado de tradición y libertad suministrado.

DEL ENTORNO.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	NO
Acueducto	NO	NO	Arborizacion	SI
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	NO
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Agrícola	Área de actividad	Comercial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E	Barrio legal	Si	Topografía	Inclinada
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay	mas de 500	Andenes	NO	No hay

Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Muy Bueno	300-400	Tipo de vía	Sin pavimentar, vía terciaria	
Escolar	Bueno				
Comercial	No hay	mas de 500			

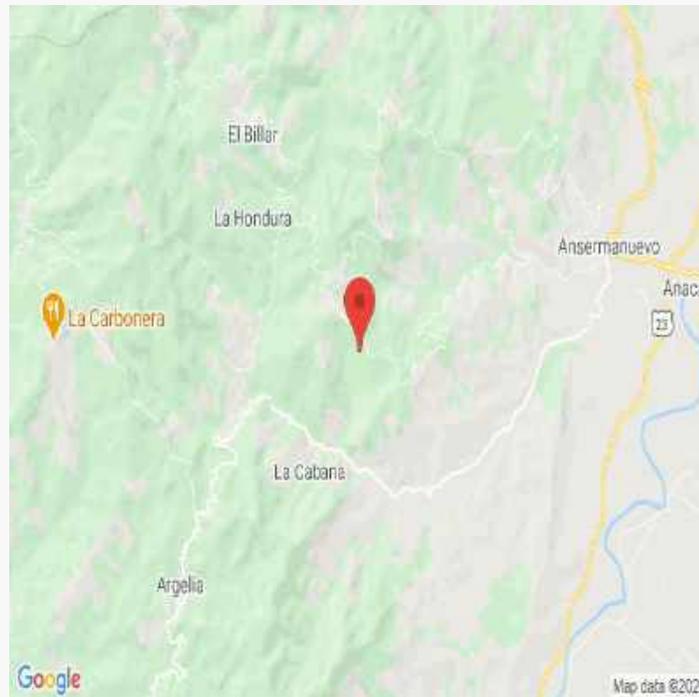
IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación: Para llegar el predio se parte del municipio de Ansermanuevo, se toma vía al barrio Salazar y se continúa por vía terciaria vereda la Diamantina y Montebello, hasta llegar al paraje de las 3 cruces, de ahí se toma carretera privada a la izquierda donde inicia el predio, trayecto aproximado de 26 km.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: ctl: SIN DIRECCION PERSIA CARTAGO | Vereda Anserma Nuevo | Ansermanuevo | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7735

GEOGRAFICAS : 4°46'24.600" N

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.0686

GEOGRAFICAS : 76°04'06.960" W

MERCADO.

#	DIRECCION	VALOR VENTA	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Vereda Lucitania	\$700,000,000	3004313824	56		\$0	\$0
2	Vereda Lucitania	\$300,000,000	3175580540	23		\$0	\$0
3	Vereda La Morabia	\$650,000,000	3158082568	48	100	\$400,000	\$40,000,000
4	Vereda Lucitania	\$2,500,000,000	3158082568	181.12	300	\$700,000	\$210,000,000
5	Vereda El Diamante	\$499,000,000	3148925373	28.8	200	\$700,000	\$140,000,000
Del inmueble				26.6323	0		

.MERCADO

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR OFERTA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$700,000,000	\$12,500,000	0.88	1	1	0.88	\$11,000,000
2	\$300,000,000	\$13,043,478	0.88	1	1	0.88	\$11,478,261
3	\$610,000,000	\$12,708,333	0.88	1	1	0.88	\$11,183,333
4	\$2,290,000,000	\$12,643,551	0.88	1	1	0.88	\$11,126,325
5	\$359,000,000	\$12,465,278	0.88	1	1	0.88	\$10,969,444
						PROMEDIO	\$11,151,472.75
						DESV. STANDAR	\$202,803.03
						COEF. VARIACION	1.82%

TERRENO	ADOPTADOHA	\$11,000,000.00	AREA	26.6323	TOTAL	\$292,955,300.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$0.00	AREA	0	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$292,955,300.00					

Observaciones:

NOTA: El predio cuenta con vías internas y cuerpos de agua, sin embargo, dado que las ofertas cuentan con características similares en igual proporción respecto al área de terreno, se toma el valor de terreno integral.

[VISUALIZACION DE LAS OFERTAS AQUI](#)

Finca raiz:

1. Oferta tomada en visita
2. Oferta tomada en visita
3. Oferta tomada en visita
4. <https://bit.ly/3ltgkHa>
5. <https://bit.ly/2JpIDJJ>

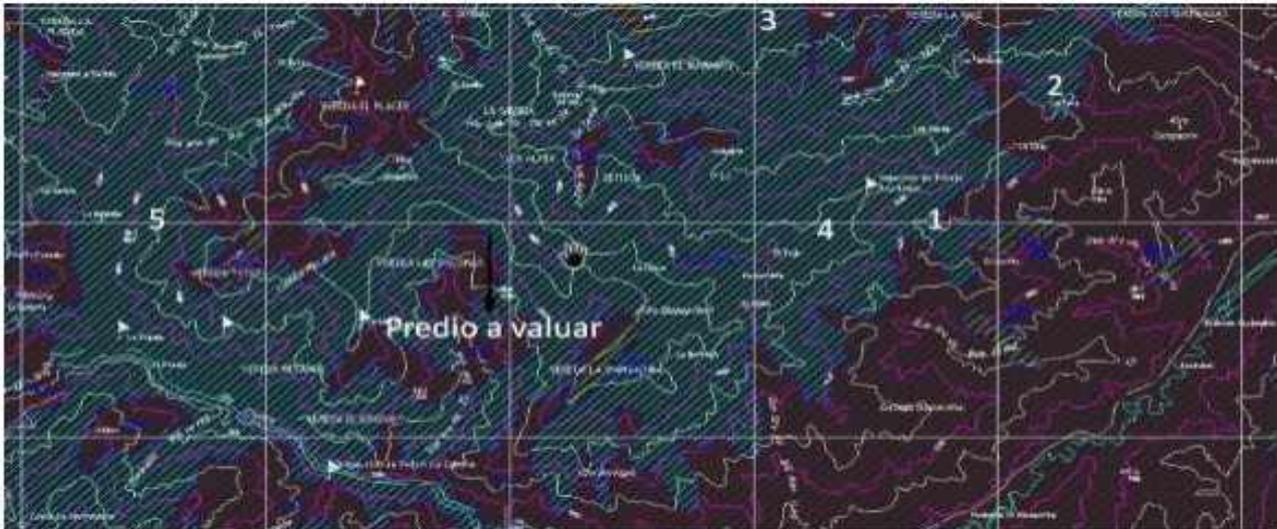
.OTROS ANEXOS.

Ubicación geográfica de las ofertas

UBICACIÓN GEOGRAFICA



UBICACIÓN DE OFERTAS USO DEL SUELO



FOTOS

Fachada del Inmueble



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Local



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

AVALÚO: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa o objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación.

VALOR COMERCIAL: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

METODOLOGIA VALUATORIA:

Método Físico o reposición: Directo o enfoque de COSTOS, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia observados.

Método de Capitalización de Rentas o enfoque de INGRESOS: es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo, de modo constante, descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

Método Comparativo o de MERCADO: es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado ó de venta de cuando menos tres bienes similares (**comparables**), ajustados por sus principales factores diferenciales (**Factores de homologación**).

Metodo Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. El

Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando. El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.

Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. **NOTA 2:** No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** **NOTA 3:** Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los **decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, según el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito"

FAVORABILIDAD: La finalidad de un proceso valuatorio, es dar el Valor al inmueble ya sea valor comercial, valor asegurable, valor fiscal, valor de reposición, entre otros, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto favorable o desfavorable de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual ya sea favorable o no favorable, el valor del avalúo no se afecta por dicho concepto.

FINAL DEL INFORME AVALÚO RE-PRG_2020_2714677



PIN de Validación: b3840ab3



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) RICARDO IVAN FRANCO GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10258218, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10258218.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICARDO IVAN FRANCO GARCIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">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.		08 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.		15 Ago 2019	Régimen de Transición
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar		15 Ago 2019	Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.		15 Ago 2019	Régimen de Transición



PIN de Validación: b3840ab3



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



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha	Regimen
15 Ago 2019	Régimen de Transición

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha	Regimen
15 Ago 2019	Régimen de Transición

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha	Regimen
15 Ago 2019	Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA

Dirección: CALLE 82 N 16-05 BLOQUE 1 APTO 132 UNIC

Teléfono: 3206525087



PIN de Validación: b3840ab3



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



Correo Electrónico: ricardoivanfranco89@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RICARDO IVAN FRANCO GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10258218.

El(la) señor(a) RICARDO IVAN FRANCO GARCIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b3840ab3

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 Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191024134324736411

Nro Matrícula: 375-11273

Pagina 1

Impreso el 24 de Octubre de 2019 a las 03:43:23 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 375 - CARTAGO DEPTO: VALLE MUNICIPIO: ANSERMANUEVO VEREDA: ANSERMANUEVO

FECHA APERTURA: 15-10-1979 RADICACIÓN: 79-02051 CON: ESCRITURA DE: 10-10-1979

CODIGO CATASTRAL: 7604100000000004020400000000 COD CATASTRAL ANT: 76041000000040204000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO DE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 26 HECTAREAS 6.323 METROS CUADRADOS. LINDEROS: NORTE DESDE UN MOJON EN LA CUCHILLA ALTA SIGUIENDO HACIA ABAJO POR EL NORTE Y EN DIRECCION HACIA EL SUR, HACIA EL OESTE HASTA ENCONTRAR UN ALAMBRADO Y POR ESTE ALAMBRADO CUCHILLA ABAJO HASTA CAER A LA QUEBRADA EL BOSQUE, TAL COMO HA SIDO Y EN EL LINDERO GENERAL DE LA PERSIA, LINDANDO CON ANGEL VALENCIA; OCCIDENTE, CON LA QUEBRADA EL BOSQUE AGUAS ABAJO LINDANDO DE POR MEDIO CON MARTHA GOMEZ, HASTA LLEGAR A UN MOJON QUE SE COLOCO EN LA PARTE DE LA RIVERA IZQUIERDA DE LA QUEBRADA EL BOSQUE, SUR, DEL MOJON ANTERIOR LINEA RECTA QUE ATRAVIEZA UN POTRERO Y DIRECCION DEL NORTE, HACIA EL ESTE HASTA LLEGAR AL CAFETAL DONDE SE COLOCO UN MOJON DE PIEDRA Y DE ESTE MOJON DE PIEDRA A OTRA LINEA RECTA ATRAVESANDO EL CAFETAL Y EN UNA DIRECCION DEL NORTE HACIA EL ESTE A OTRO MOJON COLOCADO CERCA A LA DESPULPADORA DE CAFE Y DE AHI DONDE QUEDO UN MOJON DE PIEDRA, OTRA LINEA RECTA DIRECCION SUR HACIA EL ESTE HASTA EL LINDERO GENERAL DE LA PERSIA LINDANDO EN TODA ESTA PARTE CON EL LOTE QUE EN ESTA MISMA PARTICION SE ADJUDICO A PEDRO JOSE, AURELIANO Y VICTOR CENON MOLINA Y DE ESTE PUNTO LINDERO GENERAL DE LA PERSIA CON LA PROPIEDAD DE ALBERTO GONZALEZ, DONDE ESTA EL PELAZO Y SIGUIENDO HACIA ARRIBA E INCLINACION QUE LLEVA RUMBO- NORTE POR LOS LINDEROS GENERALES DE LA PERSIA, HASTA SUBIR AL MONTE Y ATRAVESANDO ESTE MOJON HASTA UN MOJON QUE ESTA EN LA CUCHILLA ALTA, LINDERO EN ESTA PARTE CON PROPIEDAD DEL CITADO ALBERTO GONZALEZ, ORIENTE, DE ESTE ULTIMO MOJON SIGUIENDO LA CUCHILLA ALTA HASTA EL PRIMER MOJON PUNTO DE PARTIDA Y CON RUMBO NORO-ESTE LINDERO CON ESTA MISMA PARTE DE LA CUCHILLA ALTA, CON PREDIOS DE PEDRO GIRALDO Y JORGE TOBON.

COMPLEMENTACION:

TOMO 2 DE ANSERMA FOLIO 13 EL ANTERIOR INMUEBLE FUE ADQUIRIDO ASI: DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE JESUS MARIA MOLINA SALINAS, SEGUIDO EN EL JUZ.CV. MPAL DE ANSERMANUEVO DONDE SE APROBO LA PARTICION EN SENTENCIA DE FEBRERO 25 DE 1.966, REG. CON LAS HIJUELAS EN ABRIL 26/66 AL LIBRO 1 IMPAR TOMO 1 FOLIO 89 PARTIDA 490. SE LES ADJUDICO A MARIA AURELIANA CORREA DE MOLINA POR \$24.622.08 ACCIONES DE DOMINIO DE \$1.00 C/U. A PEDRO JOSE, ZOILA ROSA, RAMON ELIAS, JORGE TULIO, MARIA CLEMENTINA, JESUS MARIA, EUGENIO, MARIA ESNEDA, MARIA OLIVA, AURELIANO, VICTOR CENON Y NOEL DE JESUS MOLINA CORREA A C/U TODO EN RELACION A UN AVALUO DE \$50.000.00 ACCIONES DE COMINIO DADO AL INMUEBLE LA PERSIA, DE UNA EXTENSION DE 40 HECTAREAS: A C/U 2.113.91 ACCIONES DE DOMINIO DE \$1.00. POSTERIORMENTE POR ESCRITURA 34 DE FEB.10/68 NOTARIA DE ANSERMA REGISTRADA EL 23 DE LOS MISMOS AL LIBRO 1 PAR, TOMO 1 FOLIO 235 PARTIDA 208. RAMON ELIAS, JESUS MARIA Y JORGE TULIO MOLINA CORREA DIERON EN VENTA A NOEL DE JESUS MOLINA C. LOS 6.339 ACCIONES RESPECTIVAMENTE PARTE DE 91 CENTESIMAS ACCIONES DENTRO DEL INMUEBLE DE QUE SE TRATA. VALOR \$1.500.00 POR ESCRITURA 112 DE ABRIL 27/68 NOT. ANSERMA, REG. EN MAYO 7/68 NOT. ANSERMA, REG. EL 7 DE MAYO/68 AL LIBRO 1 PAR, TOMO 2 FOLIO 320 PARTIDA 480 EUGENIO MOLINA Y CLEMENTIDA MOLINA VDA DE TORRES VENDIERON A NOEL DE JESUS MOLINA C. LAS 2.113.91 ACCIONES DE DOMINIO DEL INMUEBLE LA PERSIA. VALOR \$1.000.00 POR ESC. 21 DE ENERO 31/68 NOT. ANSERMA REG. EN FEV.23/68 AL LIBRO 1 IMPAR, TOMO 1, F.96 PARTIDA 209 MARIA AURELIANA CORREA BUSTAMANTE VDA DE MOLINA VENDIO A NOEL MOLINA C. LA MITAD DEL INMUEBLE LA PERSIA. VR\$10.000.00 POR ESC. 126 DE MAYO 14/68 NOT. ANSERMA, REG. EN MAYO 22/68 AL LIBRO 1 PAR TOMO 1, F.538 PARTIDA 543. ZOILA ROSA MOLINA CORREA VENDIO A PEDRO JOSE MOLINA \$2.112.01 ACCIONES DE LA MAYOR PORCION DE QUE SE TRATA. VALOR \$3.500.00. POR ESCRITURA 15 DE JUNIO 8/68 NOT. ANSERMA. REG. EN JULIO 8/68 AL LIBRO 1 IMPAR, TOMO 1 FOLIO 272 PARTIDA 754. MARIA OLIVA MOLINA CORREA DIO EN VENTA A NOEL DE JESUS MOLINA C. 2.113 DE DOMINIO DENTRO DEL INMUEBLE DE QUE SE TRATA. VALOR \$500.00 POR ESCRITURA 188 DE JULIO 3/68 DE LA NOTARIA DE ANSERMANUEVO REGISTRADA EL 16 DE DE LOS MISMOS AL LIBRO 1 PAR, TOMO 1 FOLIO 41 PARTIDA 757. MARIA ESNEDA MOLINA CORREA DIO EN VENTA A PEDRO JOSE MOLINA C. 2.113.91 ACCIONES DE DOMINIO QUE LE CORRESPONDIO DENTRO DEL INMUEBLE VENDIDO. VALOR \$5.500.00 POR ESCRITURA 304 DE NOVIEMBRE 4 DE 1.968, NOTARIA DE ANSERMA, REGISTRADA EL 13 DE LOS MISMOS AL LIBRO 1 PAR, TOMO 2 FOLIO 86 PARTIDA 1219 VICTOR CENON MOLINA C. HABIA DADO EN VENTA A PEDRO JOSE MOLINA CORREA 2.113.91 ACCIONES QUE LE CORRESPONDIAN EN EL INMUEBLE PARTIDO. VALOR \$3.500.00 Y POR ESCRITURA 310 DE NOVIEMBRE 12 DE 1.968, NOTARIA DE ANSERMA REGISTRADA EL 19 DE LOS MISMOS AL LIBRO 1 PAR, TOMO 2 FOLIO 99, PARTIDA 1263, AURELIANO MOLINA CORREA DIO EN VENTA A PEDRO JOSE MOLINA CORREA 2.113.91 ACCIONES DE DOMINIO QUE TENIA EN EL INMUEBLE DIVIDIDO. VALOR \$3.500.00 AURELIANO CORREA DE MOLINA CONYUGE SOBREVIVIENTE FUE QUIEN ADQUIRIO ESE INMUEBLE ASI: LAS MEJORAS POR COMPRA A JUAN DE LA CRUZ CORREA POR ESCRITURA 27 DE ENERO 21 DE 1.942, NOTARIA DE ANSERMA, REGISTRADA EL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191024134324736411

Nro Matrícula: 375-11273

Página 2

Impreso el 24 de Octubre de 2019 a las 03:43:23 PM

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página
5 DE MARZO DEL MISMO AÑO AL LIBRO 1, TOMO 11, FOLIO 182 PARTIDA 336. Y EL TERRENO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EL MINISTERIO
DE AGRICULTURA EN RESOLUCION 759 DE MARZO 4 DE 1.957, REGISTRADA EL 2 DE ABRIL DEL MISMO AÑO AL LIBRO 1 FOLIO 488 PARTIDA 71.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION PERSIA

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-05-1970 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 01-04-1970 JUZ.1.CV.CTO de CARTAGO

VALOR ACTO: \$14,638.83

ESPECIFICACION: : 106 LIQUIDACION COMUNID.

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

DE: MOLINA CORREA AURELIANO

DE: MOLINA CORREA PEDRO JOSE

DE: MOLINA CORREA VICTOR CENON

A: MOLINA CORREA NOEL DE JESUS

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-05-1970 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 01-04-1970 JUZ.1.CV.CTO de CARTAGO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 320 SERVIDUMBRE TRANSITO

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

DE: MOLINA CORREA NOEL DE JESUS

A: MOLINA CORREA AURELIANO

A: MOLINA CORREA PEDRO JOSE

A: MOLINA CORREA VICTOR CENON

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-03-1972 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 227 del 09-03-1972 NOTARIA 1 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$30,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: MOLINA CORREA NOEL DE JESUS

A: GRISALES ARIAS HORACIO DE JESUS

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-09-1972 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1025 del 18-09-1972 NOTARIA 1 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$30,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191024134324736411

Nro Matrícula: 375-11273

Pagina 3

Impreso el 24 de Octubre de 2019 a las 03:43:23 PM

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

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

DE: GRISALES ARIAS HORACIO DE JESUS

A: ARANGO ARANGO MARCO ANTONIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-10-1972 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 190 del 10-10-1972 NOTARIA de ANSERMANUEVO

VALOR ACTO: \$32,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA CON OTRO INMUEBLE

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

DE: ARANGO ARANGO MARCO ANTONIO

A: GRISALES DE MOLINA BERTHA LIGIA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-03-1980 Radicación: SN

Doc: OFICIO 028 del 11-03-1980 JUZ.CV.MPAL de ANSERMANUEVO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 410 DEMANDA

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

DE: MOLINA ORTIZ LUCELLY

A: MOLINA PEDRO JOSE

Y OTROS

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-07-1984 Radicación: 03502

Doc: OFICIO 91 del 07-07-1984 JUZ.CV.MPAL de ANSERMANUEVO

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 800 CANCEL.DEMANDA

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

DE: MOLINA ORTIZ MARIA LUCELLY

A: MOLINA PEDRO JOSE

Y OTROS

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-02-1986 Radicación: 0817

Doc: ESCRITURA 65 del 12-02-1986 NOTARIA de ANSERMANUEVO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GRISALES DE MOLINA BERTHA LIGIA

A: BANCO CAFETERO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 20-09-2000 Radicación: 2000-7176

Doc: ESCRITURA 451 del 18-09-2000 NOTARIA de ANSERMANUEVO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO ABIERTA CUANTIA INDETERMINADA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191024134324736411

Nro Matrícula: 375-11273

Pagina 4

Impreso el 24 de Octubre de 2019 a las 03:43:23 PM

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

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

DE: BANCO CAFETERO

A: GRISALES DE MOLINA BERTHA LIGIA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-03-2006 Radicación: 2006-2191

Doc: ESCRITURA 602 del 03-03-2006 NOTARIA 1 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$46,100,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GRISALES ARIAS BERTA LIGIA

CC# 29152071

A: GOMEZ TAMAYO JESUS MARIA

CC# 16212976 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 21-05-2010 Radicación: 2010-3492

Doc: ESCRITURA 1044 del 18-05-2010 NOTARIA 1 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GOMEZ TAMAYO JESUS MARIA

CC# 16212976

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 10-09-2019 Radicación: 2019-6163

Doc: OFICIO 1718 del 05-09-2019 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RADICACION: 2019-00165-00

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

DE: ARIAS BETANCOURT BEATRIZ HELENA

CC# 29463907

A: GOMEZ TAMAYO JESUS MARIA

CC# 16212976

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-208 Fecha: 15-05-2011

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-140 Fecha: 18-03-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191024134324736411

Nro Matrícula: 375-11273

Pagina 5

Impreso el 24 de Octubre de 2019 a las 03:43:23 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-36658

FECHA: 24-10-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GILBERTO JARAMILLO ARANGO



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

5

cédula de ciudadanía número 16.212.976 expedida en Cartago Valle, ciudadano colombiano, de estado civil casado domiciliado y residente en esta ciudad de Cartago Valle, a quien en esta escritura se le denominará o llamará también como **EL (LOS) HIPOTECANTE(S)** y quien manifestó que actuando en nombre propio y por el presente instrumento procede a **constituir una HIPOTECA**, contenida en los siguientes puntos: PRIMERO: CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA: Que el (los) compareciente(s) JESUS MARIA GOMEZ TAMAYO, a quien en adelante en el texto de esta escritura se le denominará **EL HIPOTECANTE**, para garantizar el pago del crédito que le(s) conceda **BANCOLOMBIA S. A.**, establecimiento de crédito, con domicilio principal en Medellín, que también utiliza la razón social **BANCO DE COLOMBIA S. A.**, ejercitando la facultad prevista en el Artículo 2438 del Código Civil, constituye(n) en favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LÍMITE EN SU CUANTÍA** sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s), el (los) cual(es) se hipoteca(n) como **CUERPO CIERTO**: *****
UNA FINCA denominada **LA PERSIA**, ubicada en la vereda **La Diamantina**, en jurisdicción del municipio de Ansermanuevo, Departamento del Valle del Cauca, finca que está compuesta de café, plátano, pasto, casa de habitación y finca ésta que tiene una extensión superficial aproximada de **Veintiséis (26) Hectáreas con Seis mil trescientos veintitrés y tres (6.323) Metros cuadrados**, que según título de adquisición estaban distribuidos así: 5 hectáreas 1.200 metros de guadua, 4 hectáreas 3.200 metros de café en buen estado, 2 hectáreas 5.600 metros de cafetal viejo y 13 hectáreas 9.717 metros en potrero, con casa de habitación y dos beneficiadores de café. **NOTA:** Se hace constar que hoy día de acuerdo a avalúo practicado por el Avaluador Andrés Neira Colmenares y aceptado por el Hipotecante, la finca se encuentra en un proceso de renovación total que lleva **36 meses** con un cultivo de café de aproximadamente 150.000 matas en 22 hectáreas en edades entre 6 a 36 meses en muy buenas condiciones de manejo. renovación que en condiciones normales demandó una importante inversión durante los 36 meses. Según la escritura o título de adquisición del **HIPOTECANTE**, el



y en dirección hacia el sur, hacia el oeste hasta encontrar un alambrado y por este alambrado cuchilla abajo hasta caer a la quebrada (sic) El Bosque, tal como ha sido y es el lindero general de La Persia, lindando en toda esta parte con la propiedad de Angel Valencia (antes del Señor ***** Alejandro Botero), OCCIDENTE, con la quebrada El

Bosque aguas abajo lindando de por medio con propiedad de María Gómez, antes Francisco López, hasta llegar a un mojón que se colocó en la parte alta de la rivera izquierda de la quebrada El Bosque; SUR, del mojón anterior línea recta que atraviesa un potrero y dirección del norte, hacia el este hasta llegar al cafetal donde se colocó un mojón de piedra y de este mojón de piedra otra línea recta atravesando el cafetal y con una dirección del norte hacia el este a otro mojón colocado cerca a la despulpadora de café y de aquí donde quedó un mojón de piedra, otra línea recta dirección sur hacia el Este hasta el linderos general de La Persia lindando en toda esta parte con el lote que es esta misma partición (sic) se adjudica a Pedro José, Aureliano, y Victor Senón Molina Correa y de este punto lindero general de La Persia con la propiedad de Alberto Gonzalez, donde está el peñazco y siguiendo hacia arriba e inclinación que lleva rumbo nor-este por los linderos generales de La Persia hasta subir al monte y atravesando este mojón hasta un mojón que está en la cuchilla alta, lindero en toda esta parte con propiedad del citado Alberto Gonzalez (antes propiedad del señor Jesús Aldana).- ORIENTE, de este ultimo mojón siguiendo la cuchilla alta hasta el primer mojón punto de partida y con rumbo Nor-Este lindero con esta misma parte de la cuchilla alta con predios de los señores Pedro Giraldo y Jorge Tobón." *****

✓ PARAGRAFO: Este predio según escritura de adquisición goza de acuerdo con el artículo-1.394 parágrafo 5º del C. C., libro 3º tomo 10 de servidumbre activa como predio dominante por predio que fue adjudicado a Pedro José Aureliano y Victor Senón Molina Correa, cuyo predio quedó con servidumbre como predio sirviente. El inmueble o finca rural denominado LA PERSIA antes descrito y aquí hipotecado, se identifica con la matrícula inmobiliaria número 375-11273 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y le corresponde la cédula catastral 05-00-0004





© 2020 Google
Image © 2020 CNES / Airbus

Google

Fechas de imágenes: 6/18/2015 4°46'23.14" N 76°04'08.45" O elevación 1604 m alt. ojo

r_terreno.2842904

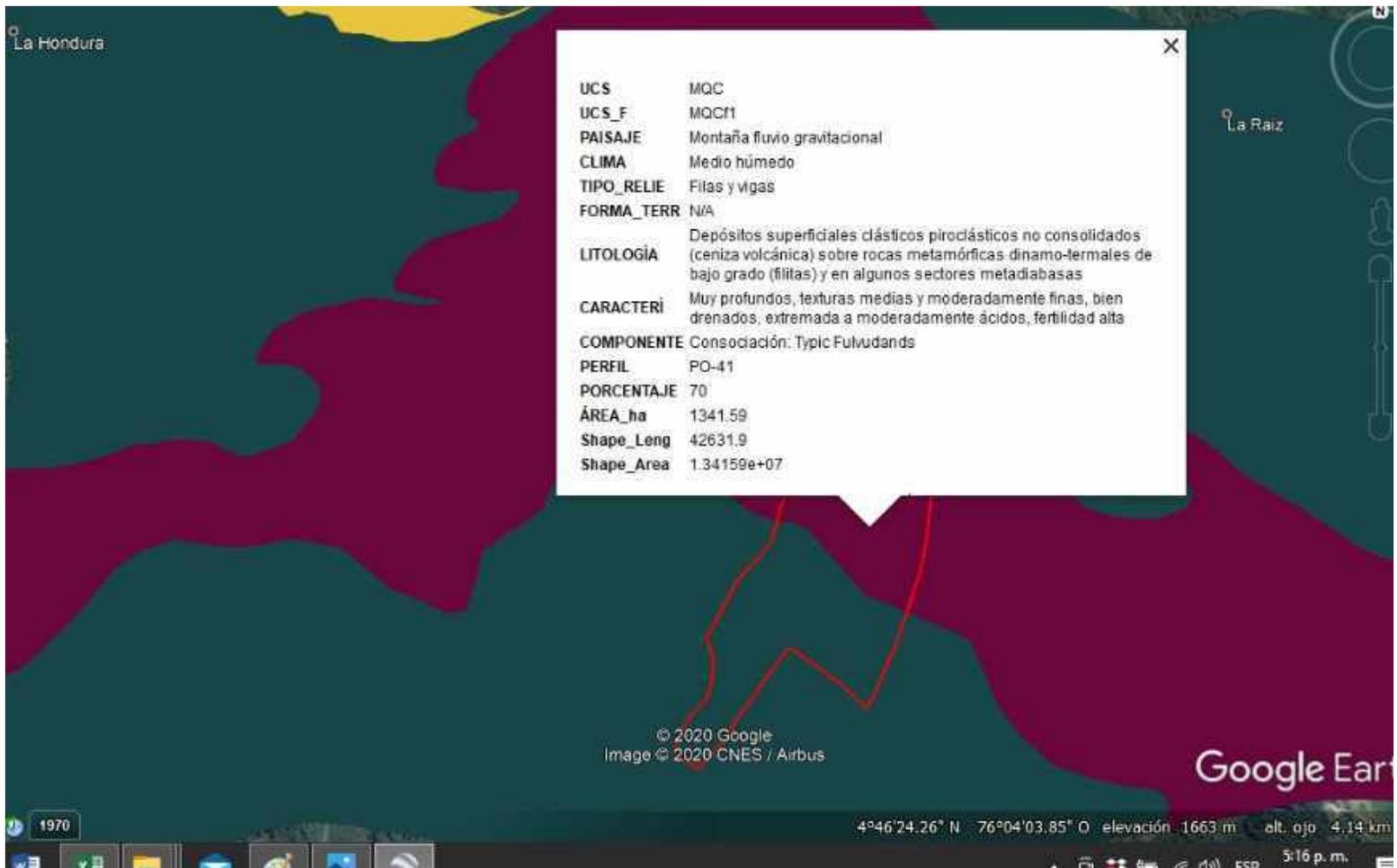
codigo
76041000000000004020400000
vereda_codigo 76041000000000
numero_subteraneos 0
codigo_anterior
76041000000040204000





✕

UCS_CP	Vlp-14
CLASE	VII
SUBCLASE	p
GRUPO_MANE	14
UCS	PQAf, PQAf1, PQAf2, PQBf2, PQIf2, MQAf1, MQAf2, MQBf1, MQBf2, MQCf1, MQCf2, MQDf1, MQDf2, MQEf2, MQFf1, MQFf2, MQGf1, MQKf2, MQMf2
PRINCIPALE	Pendientes 50-75%, erosión moderada, en algunos suelos alta saturación de aluminio, profundidad efectiva superficial y muy superficial, afloramientos rocosos y fuertes vientos
USOS_RECOM	Bosques protectores-productores, proyectos de sistemas agroforestales, asociación de cultivos (café, frutales), pastos y forestales
PRACTICAS_	Recuperación y estabilización de áreas erosionadas con obras biomecánicas, reforestación con especies de buen comportamiento en la región, establecimiento de barreras vivas, conservación de la vegetación natural, aplicación de fertilizantes y en
AREA	92708.3
SHAPE_Leng	831983
SHAPE_Area	8.27083e+08



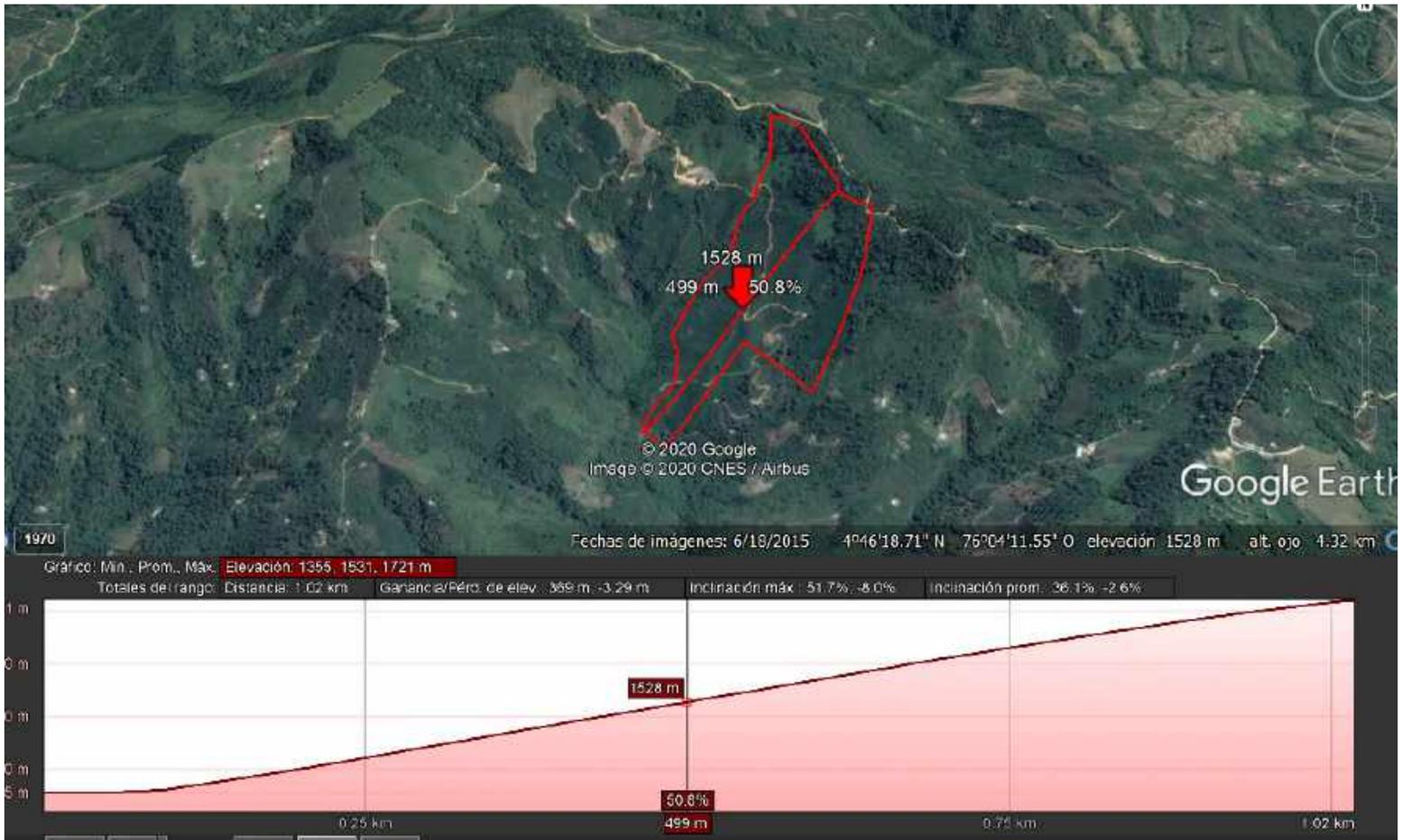
UCS	MQC
UCS_F	MQCF1
PAISAJE	Montaña flujo gravitacional
CLIMA	Medio húmedo
TIPO_RELIE	Filas y vigas
FORMA_TERR	N/A
LITOLOGÍA	Depósitos superficiales clásicos piroclásticos no consolidados (ceniza volcánica) sobre rocas metamórficas dinamo-termales de bajo grado (filitas) y en algunos sectores metadiabasas
CARACTERÍ	Muy profundos, texturas medias y moderadamente finas, bien drenados, extremada a moderadamente ácidos, fertilidad alta
COMPONENTE	Consociación: Typic Fulvidands
PERFIL	PO-41
PORCENTAJE	70
ÁREA_ha	1341.59
Shape_Leng	42631.9
Shape_Area	1.34159e+07

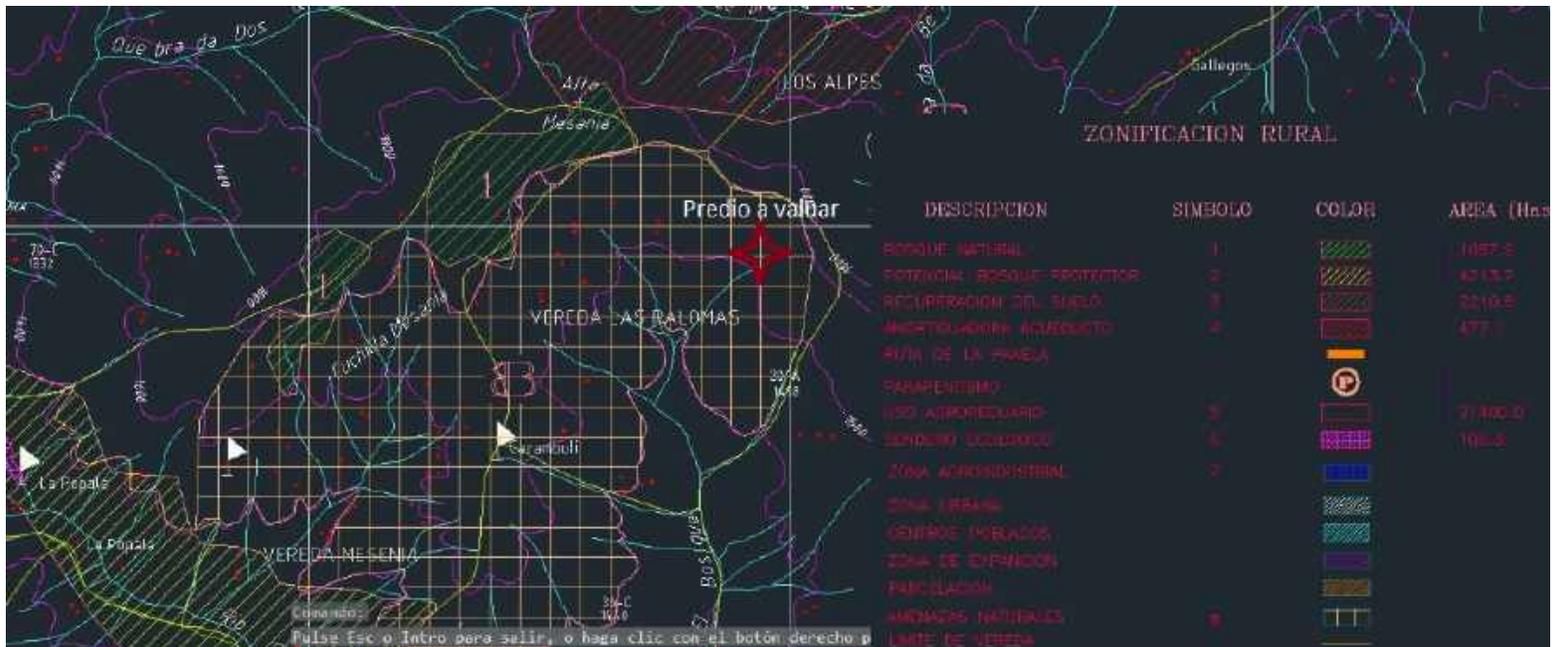
© 2020 Google
Image © 2020 CNES / Airbus

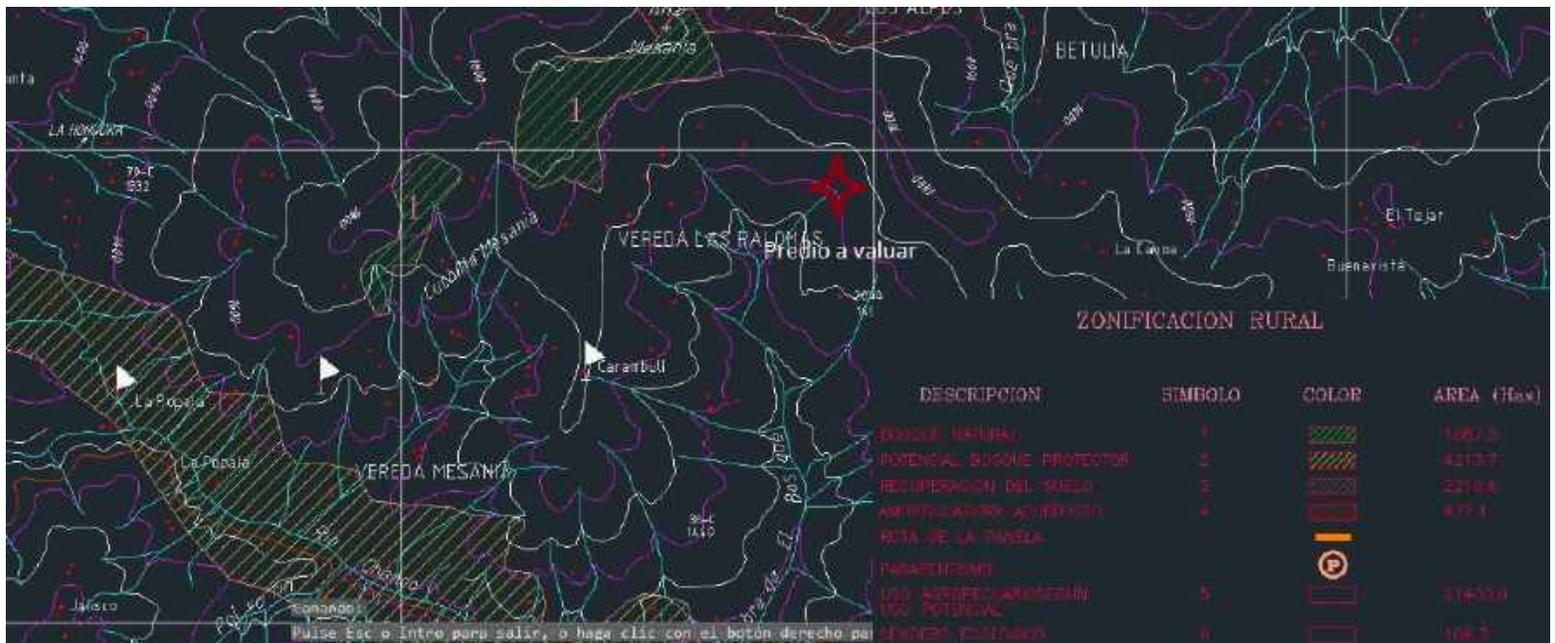
Google Earth

4°46'24.26" N 76°04'03.85" O elevación: 1663 m alt. ojo: 4.14 km

3:16 p. m.



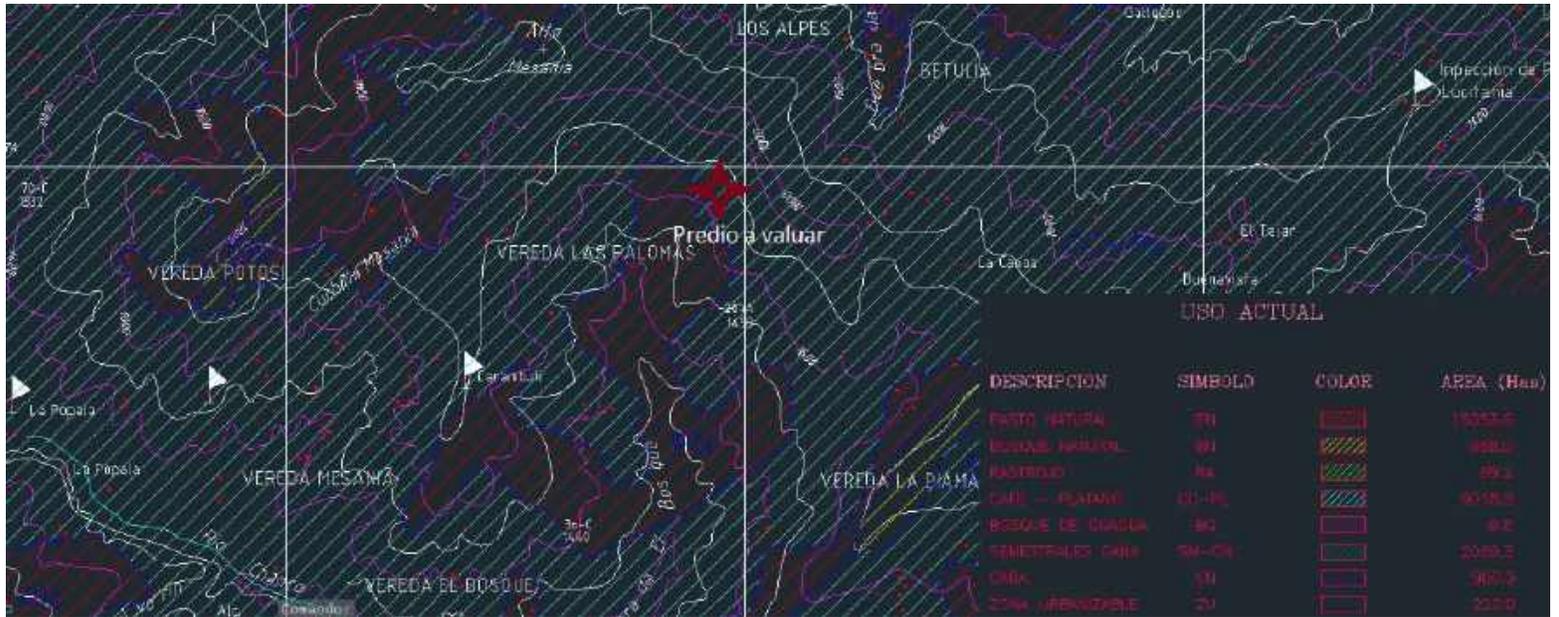




ZONIFICACION RURAL

DESCRIPCION	SIMBOLO	COLOR	AREA (Hect)
BIEN DE NATURALEZA	1		1467.3
POTENCIAL BOSQUE PROTECTOR	2		4213.7
RECUPERACION DEL SUELO	3		2210.8
AMBITOS DE ACUEDUCTO	4		477.1
RETA DE LA PARCELA			
PARQUETONADO			
USO AGROPECUARIO EN SU POTENCIAL	5		31400.0
SENDEROS COLONIALES	6		106.5

Pulse Esc o Intro para salir, o haga clic con el botón derecho pa



CONCEJO MUNICIPAL DE ANSERMANUEVO

ACUERDO No (004) DE MAYO 12 DE 2001.

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ANSERMANUEVO

El CONCEJO MUNICIPAL DE ANSERMANUEVO, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confiere la ley 136 de 1994, el artículo 25 de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 879 de 1998:

ACUERDA

LIBRO I

TITULO I

DEL MODELO TERRITORIAL DESEADO

Capítulo I. Modelo, componentes, visión y misión.

Artículo 1 (modificado por el Artículo 4 del decreto 048 de 2010). El modelo.

El modelo de desarrollo territorial propuesto pretende integrar y equilibrar el desarrollo del municipio a través de potenciar el desarrollo económico, social, cultural, deportivo, ambiental y político, además contando con la infraestructura básica en salud, educación, recreación, vías, servicios públicos, logrando una mejor existencia, respetando los derechos fundamentales y humanos de el Derecho Internacional Humanitario DIH, creando un ámbito de desarrollo productivo. La integración entre los asentamientos principales y los asentamientos secundarios y de estos con la cabecera se hará a través de la adecuación de la infraestructura vial (El Plano No 13 Muestra la estructura de este modelo de desarrollo territorial).

Artículo 2. Componentes.

Forman parte, como componentes del modelo de ordenamiento territorial deseado:

1. La Estructura Ambiental
2. La Clasificación del suelo
3. La Clasificación de los asentamientos
4. El Sistema Vial.

(EL plano No 19 muestra los componentes de la estructura ambiental)

Artículo 3. Visión.

Ansermanuevo será un municipio estable en el campo por la infraestructura lograda a través de la diversificación agropecuaria, artesanal, industrial y turística. En la ciudad por el ámbito social logrado con un mejor nivel de vida soportado en parámetros de convivencia y alternativas de educación integral. Con vocación integracionista aglutinante del devenir social de la comarca norte vallecaucana.

Artículo 4. Misión

Garantizar a la ciudadanía en general la vida, honra y bienes establecidos en la constitución y las leyes y la aplicación real de la existencia respetuosa de los derechos fundamentales y humanos y del Derecho Internacional Humanitario respaldado en el plan de ordenamiento territorial de

Propender por la conservación y recuperación de los recursos naturales, la fauna, la flora y el suelo del municipio, por el aumento y descontaminación de caudales de sus fuentes hídricas, procurando un ambiente sano para su población.

Artículo 8. Objetivos.

- 1 Mantener y fortalecer los programas de conservación del suelo.
- 2 Continuar con los programas de descontaminación de las fuentes hídricas del municipio
- 3 Proteger, Conservar y reforestar las fuentes de agua estratégicas del municipio.
- 4 Identificar los riesgos y amenazas naturales del municipio

Artículo 9 (modificado por el Artículo 6 del decreto 048 de 2010). Ejes de la estructura ambiental.

- a) Red hídrica constituida por:
 - Sub cuenca quebrada Toro
 - Sub Cuenca Quebrada Idunque
 - Sub Cuenca Zanjones de Gramalote
 - Sub Cuenca Zanjones de Calabazas
 - Sub Cuenca Yarumito
 - Cuenca El Chanco
 - Cuenca Catarina
 - Cuenca Cañaveral
 - Cuenca Río Cauca
- b) Elementos del sistema orográfico:
 - Paisaje de relieve plano entre el río Cauca y las cotas 950 - 1000 m.s.n.m.
 - Paisaje de valle coluvio-aluviales de los ríos Chanco, Catarina y Cañaveral
 - Paisaje formas colinadas, relieve ondulado 950 - 1100 m.s.n.m.
 - Paisaje flanco inferior, elevaciones de 1100 - 1200 m.s.n.m., relieve quebrado en ocasiones hasta 1500 m.s.n.m.
 - Paisaje parte media, elevaciones de 1200 - 1600 m.s.n.m., de relieve quebrado a fuertemente quebrado.
 - Paisaje de la parte alta de 1600 - 2400 m.s.n.m., de relieve fuertemente quebrado a escarpado.
- c) Áreas de amenaza y riesgo:
Identificadas en los planos Nos. 12 y 22.
 - d) Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.
 - e) Áreas e inmuebles considerados como de patrimonio cultural
 - f) Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.
 - g) Áreas de conservación y protección ambiental:
 - Áreas en bosque natural:

Corresponde a todas las áreas de bosque ubicadas por encima de la cota de los 1800 m.s.n.m. incluyendo los guaduales ver plano # 19.

- Aguas subterráneas:

Hay identificados 3 pozos con caudales que varían entre 1 - 3 litros por segundo con un coeficiente de almacenamiento de 1*10 a la menos 4 clasificada como agua bicarbonatada, magnésica - cálcica, bastante dura y pobre en nitrato. Además hay identificados 9 aljibes.

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- Humedales:

Hay identificados en el municipio 4 humedales con un área aproximada de 16.2 Has. Localizados en los corregimientos de Anacaro, Gramalote y Calabazas. Además hay 48 Jagueyes en 20 haciendas.

- Áreas forestales protectoras:

30 metros de zona de protección de ríos y quebradas destinadas a la conservación de los recursos naturales y de la biodiversidad.

Cien (100) metros alrededor de los nacimientos.

- Relictos de vegetación nativa de la zona urbana.

Los Planos N° 4, 12, 18, 19 y 22 muestran los ejes de la estructura ambiental del municipio.

Parágrafo: EL presente artículo deberá ser ajustado una vez se formule y adopte la Unidad de Planificación Rural, acorde con lo dispuesto en el Decreto 3600 de 2007, o aquel que lo modifique o sustituya.

Artículo 10 (modificado por el Artículo 7 del decreto 048 de 2010). Estrategias.

1 Crear incentivos para la protección del suelo y de las fuentes de agua (superficiales y subterráneas) en el primer año de vigencia del PBOT.

2 Continuar el programa de compra de tierras y protección de los bosques para garantizar la protección de las fuentes de agua básicas para los acueductos rurales y urbanos durante toda la duración del PBOT.

3 Fortalecer los Plan Educativo Institucional en la conservación de los recursos naturales y medio ambiente durante todo el PBOT.

4 Garantizar los recursos para continuar los programas de descontaminación en todo el periodo de duración del PBOT.

5 Desarrollar un estudio de amenazas y riesgos naturales durante los tres primeros años del PBOT. Donde se especifiquen las medidas de prevención y mitigación.

6 El municipio en un año con la asesoría de la C.V.C. formulara e implementara el plan territorial para la prevención y atención de desastres.

7 Hacer cumplir con la normatividad vigente sobre protección y conservación de las fuentes y cursos de aguas.

8 Hacer un estudio en cabeza de la autoridad ambiental con el propósito de establecer el balance hídrico del municipio.

9 Declarar las zonas de interés paisajístico del municipio para conservar y mejorar el sistema orográfico y la legalización del agua subterránea una vez sea aprobado el PBOT.

10 Las zonas que presentan amenaza alta Y no tienen posibilidad de mitigación y tienen habitantes, deberán ser reubicadas en el corto plazo y esta zona ser declarada como suelo de protección.

11 Los sitios visualizados para reubicar viviendas afectadas por amenazas son Salazar, Pueblo Nuevo y Anacaro.

12 El municipio en el corto plazo realizara obras como construcciones de gaviones, obras de arte, mantenimiento de vías como estrategias para las amenazas que son mitigables.

Apertura por parte del Municipio de Cuenta en la Tesorería Municipal para la Prevención y Atención de Desastres y continuara con el acuerdo emanado por el Concejo Municipal donde se apropiaron recursos para el cuerpo de Bomberos Voluntarios

MATRIZ DE AMENAZAS ANTROPICAS DEL MUNICIPIO DE ANSERMANUEVO VALLE DEL CAUCA.

**RAD.2019-0199, REF EJECUTIVO, DTE BANCOLOMBIA, DDO JESUS MARIA GOMEZ -
APORTO ANEXOS AVALUO REQ AUTO 1471**

info@ahoyosabogados.com <info@ahoyosabogados.com>

Vie 8/10/2021 3:21 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cartago <j01cccartago@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Albert Hoyos Suarez <alberths@ahoyosabogados.com>

📎 1 archivos adjuntos (249 KB)

carta expresa requeridos por el juzgado1.pdf;

Señores

JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO

Cartago

En mi calidad de apoderado especial del demandante dentro del proceso en el asunto, en atención al requerimiento efectuado por este despacho mediante auto 1471 del 07 de octubre de 2021, me permito adjuntar documentos entregados por el perito evaluador a fin de subsanar la falencia anotada por el fallador dentro del presente y para que surta los efectos dentro de este.

Cordialmente,

PORFAVOR CONFIRMAR EL RECIBIDO,

ALBERT HOYOS SUAREZ
C.C. 16.364.423 de Tuluá
T.P. 94.392 C.S.J.



A QUIEN PUEDA INTERESAR

Yo, **RICARDO IVAN FRANCO GARCIA** mayor de edad, vecino de esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía No 10.258.218 Profesional en TECNICO EN AVALUOS, Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA con el número de Avaluador AVAL-10258218 en la categoría de Inmuebles Urbanos desde el 08 JUNIO 2018, además cuento con las categorías Rurales, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, inmuebles especiales, maquinaria fija y móvil, maquinaria y equipos especiales, semovientes y animales. Declaro bajo la gravedad de juramento que:

- a) *Mi opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.*
- b) No he realizado publicaciones en materia de peritaje en los últimos 10 años.
- c) Lista de avalúos realizados por mí, los cuales se aportan en el presente archivo y en mi hoja de vida anexa a la presente, directamente en juzgados, no he realizado avalúos, ha sido a empresas terceros como LOS ROSALES.
- d) Informo que no he sido designado en procesos anteriores por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, más que el avalúo realizado y presentado.
- e) Declaro que el método de Evaluación utilizado para la realización del Avalúo de Inmueble Urbano es el de Comparación y Reposición y cuya justificación metodológica es: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo en lo establecido en el Decreto Número 1420 de 24 de julio de 1998 expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- f) Declaro que los métodos utilizados en el avalúo realizado son los mismos métodos utilizados en el ejercicio regular de mi profesión, métodos de la Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- g) *Que no me encuentro incurso en inhabilidades ni en las causales contenidas en el artículo [50](#), en lo pertinente.*

Mi opinión es autónoma, independiente y que corresponde a la real convicción profesional, los documentos aportados en el ejercicio de mi labor como Perito Avaluador son los enviados por la empresa para la cual laboro y con base en ellos se hace el estudio pertinente.

No tengo Investigaciones ni sanciones en lo referente a mi Profesión como Tecnico y Perito Avaluador.

Atentamente,



RICARDO IVAN FRANCO GARCIA

RAA AVALUADOR AVAL-10258218

Dirección de Residencia: CALLE 82 N 16-05 BLOQUE 1 APTO 132 UNIC

Celular: 3206525087 Correo electrónico: ricardoivanfranco89@gmail.com

RICARDO IVAN FRANCO GARCIA



Localización

Residencia	Senderos de Unicentro apto 132 Pereira Rda.	
Celular - Teléfono	3206525087	
Correo	ricardoivanfranco89@gmail.com	

Datos personales

Lugar y fecha nacimiento	Manizales, octubre 18- 1962
Cédula de ciudadanía	10.258.218
Tarjeta militar	10.258.218
Estado civil	Unión Libre
Nacionalidad	Colombiano

Formación profesional

2018

Certificación ISO 17024 ley 1673 de 2016 para la obtención del Registro

Nacional de Avaluadores R.N.A. N° URB-1122

2018	Obtención del Registro Abierto de Avaluadores RAA mediante la Resolución 20910 de 2016 Superintendencia de Industria Y Comercio
2014	Programa de capacitación en extensión rural Ministerio de Agricultura
2014	Emprendimiento Empresarial SENA
2013	Fundamentación Para el diseño de proyectos empresariales SENA.
2007	Diplomado en Metodología de Educación Abierta y a Distancia ESAP
2007	Seminario de "Gestión de Proyectos" ESAP.
2006	Seminario de avalúos actualización 2006, urbanos-rurales Especiales-administrativos e industriales. Obtención de registro Nacional de evaluador. Generalidades avaluatorias del suelo y su clasificación. Corpolonjas de Colombia RNA10 10-62 Manizales; Caldas.
2005	"Técnicas y habilidades de ventas- incremento de la efectividad en la gestión comercial." Manizales, Caldas.
1992	Curso teórico- práctico de Sericultura (usos de la morera para alimentación del gusano de seda, como forraje para ganadería y especies menores). Federación Nacional de Cafeteros. Granja La Catalina.

Pereira Rda.

1982

TITULO PROFESIONAL Médico veterinario zootecnista, Universidad de Caldas.

Experiencia laboral

2015- 2016 Catedrático Universidad Católica de Pereira

Objetivo- Conducción de la cátedra Práctica empresarial I II - Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas- programa Técnica en operaciones y logística en empresas agroindustriales

2014- 2017 Consultor Departamento técnico TINSA Colombia.

Objetivos- Determinar el valor presente de los activos inmobiliarios. - Conocimiento del mercado especializado utilizando métodos valuatorios confiables.-Capacidad profesional para interpretar las tendencias actuales y futuras de los negocios de propiedad raíz urbanos y rurales.

2014 Contratista INCODER Territorial Antioquia

Objetivo- Apoyar a la dirección territorial de Antioquia en los temas misionales del INCODER en el programa de titulación de Baldíos y la dirección técnica de ordenamiento productivo en lo referente a predios del Fondo Nacional Agrario, en la subregión de Urabá.

2013 Contratista INCODER Territorial Antioquia

Objetivo - Prestar los servicios profesionales para la ejecución de las actividades a cargo del INCODER dentro de las convocatorias públicas relacionadas Con el otorgamiento de incentivos de asistencia técnica.

-Evaluación de proyectos de asistencia técnica Ministerio de Agricultura Bogotá.

2012- 2013 Catedrático Universidad de Santa Rosa De Cabal UNISARC

Objetivo- Conducción de la cátedra GERENCIA Y POLITICAS AGROPECUARIAS

2011 - 2013

Profesional CONSULTORES AGROPECUARIOS DE CALDAS CONSA -

Objetivo- Realizar procesos de caracterización y elaboración de proyectos

Productivos de desarrollo rural, acompañamiento a las comunidades desplazadas, negritudes y campesinas **Convocatoria SIT-1-2011 INCODER** Eje Cafetero y Valle.

2009 - 2016

- Profesional inmobiliario AVALUADOR y planificador de crédito ASESOR EXTERNO FEDEGAN FASE I Y FASE II

Particular, Fedegán, Banco Davivienda y Banco Agrario de Colombia.

Objetivos- Determinar el valor presente de los activos inmobiliarios. - Conocimiento del mercado especializado utilizando Métodos valuatorios confiables. - Capacidad profesional para Interpretar las tendencias actuales y futuras de los negocios de Propiedad raíz urbanos y rurales. - Elaboración de proyectos Agropecuarios, pequeños, medianos y grandes productores. Eje Cafetero.

2007 - 2008

- Coordinador del proyecto productivo "Consolidación de la Cadena artesanal de la seda en el departamento del Cauca Con perspectiva de integración nacional." CORSEDA.

Objetivos- Elaboración de un plan operativo anual POA de la Actividad productiva - Identificación de 130 productores De la seda- Proyecciones de producción de capullos e hilos.

2007 - 2008

Gerente CORSEDA, Corporación para el desarrollo de la

sericultura del Cauca.

2006 -2007

- Profesional Inmobiliario y planificador de crédito

CEAGRO- Consultorías Empresariales Agropecuarias LTDA.

Objetivos- Determinar el valor presente de los activos inmobiliarios. - Conocimiento del mercado especializado utilizando métodos valuatorios confiables. - Capacidad profesional para interpretar las tendencias actuales y futuras de los negocios de propiedad raíz urbanos y rurales. - Elaboración de proyectos agropecuarios. Manizales, Caldas

1999 - 2007

-Asesorías Técnicas Particulares Ganadería de Leche

Objetivos- Manejo del hato ganadero como una empresa Rentable.- Determinación de las fortalezas y debilidades de las condiciones de manejo buscando incrementos en la producción de leche.- Alternativas de alimentación en épocas secas.- Manejo de las praderas, suplementación del ganado y rotación de potreros, factores que condicionan la producción de leche. Ganaderos zona Letras Caldas y Hacienda **Altamira.**

1997 - 2006

- Gerente BANCAFE oficinas varias en Caldas

Objetivos- Profesional en ventas de productos del sector financiero agropecuario encargado de asesorar al cliente, brindándole elementos de juicio con el fin de que tome la decisión más adecuada a fin de atender en forma integral sus necesidades.

Planear acciones a seguir con base en las metas. -Evaluación de estrategias adecuadas y coordinación del trabajo en Equipo. -Liderazgo. Zona Caldas.

1995 - 1997

- Asesor Técnico en Crédito Agropecuario BANCAFE Caldas

Objetivos- Evaluar las posibilidades de crédito de pequeños productores agrícolas y pecuarios clientes del banco. Revisar inversiones agropecuarias y definir posibilidades de expansión (asesoría a potenciales clientes). Diseñar planes de crédito y acompañar su implementación.

1990 - 1995

- Asistente técnico de proyectos serícolas Eje Cafetero.

COKOSILK- Colombo Coreana de Seda.

Objetivos- Asesoría de agricultores involucrados en el proceso mediante la adopción de paquetes tecnológicos. - Incremento en las áreas cultivadas buscando aumentar las producciones del capullo de seda.

- Coordinación de trabajos experimentales de suplementación de ganados de leche y especies menores con morera, como alternativa rentable de suministro de proteína.

REFERENCIAS

OSCAR PEREA

Presidente Asociación de Egresados de MEDICINA VETERINARIA Y ZOOTECNIA

ASEVEZ tel 310-4041312 - 0368- 811469 Manizales.

ALEJANDRO ROLDAN PATIÑO

Gerente Regional Costa Atlántica

Davivienda Red Bancafe

ANDRES BERNAL VILLEGAS

Ganadero

Hacienda RUMAZON teléfono 312-2965898 Manizales

RICARDO IVAN FRANCO GARCÍA

CC. 10.258.218 de Manizales

Reporte de clientes

Código	Fecha Creación	Fecha Visita	Fecha Cierre	NIT	DirigidoA	Cedula Solicitante	Nombre Solicitante	Ciudad	Dirección	Perito	Estado
LRCAJA-2948499	2020-12-01	02/12/2020	2020-12-09 14:12:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	2948499	CARLOS ALBERTO JALVIN VARGAS	Pereira	CARRERA 24 # 74 - 101 BARRIO CUBA	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
RE-PRG_2020_2714282	2020-11-30		2020-11-30 23:11:00	111111	-1	12	12	Ansermanuevo	12	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRCAJA-71296013	2020-11-30	02/12/2020	2020-12-07 20:12:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	71296013	GERMAN ALBERTO VILLA CASTRO	Dosquebradas	LOTE 4 MZ 1 CIUDAD ECOLOGIOCA 2 ET	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRCAJA-1088248280	2020-11-27	30/11/2020	2020-12-02 23:12:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	1088248280	DIEGO ALEJANDRO ESPINOSA VILLA	Dosquebradas	LOTE 2B MZ 11 URBANIZACIÓ N AGUAZUL	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
RE-PRG_2020_2714677	2020-11-20	26/11/2020	2020-12-01 22:12:00	890903938-8	890903938-8	890903938-8	GRUPO BANCOLOMBIA	Ansermanuevo	ctl: SIN DIRECCION PERSIA CARTAGO	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
RE-PRG_2020_2714282	2020-11-20	26/11/2020	2020-12-01 22:12:00	890903938-8	890903938-8	890903938-8	GRUPO BANCOLOMBIA	Ansermanuevo	ctl: SIN DIRECCIÓN LA AMERICA CARTAGO	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRLEASING-1088328196	2020-11-17	19/11/2020	2020-11-20 22:11:00	860021967-7	860021967-7	1088328196	Bryan Daniel Betancourt Castaño	Pereira	Calle 77 N° 30-00 Bloque 3 Torre 1 Apto 201	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRCAJA-79223556	2020-11-13	17/11/2020	2020-11-19 17:11:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	79223556	ANDERSON LEON	Pereira	CALLE 63 No. 5-30 APARTAMENT O 402 BLOQUE 1 , BARRIO PARQUE INDUSTRIAL	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRCAJA-9869805	2020-11-12	13/11/2020	2020-11-18 15:11:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	9869805	JUAN PABLO CANO ORTIZ	Pereira	CARRERA 16 67-59 BLOQUE 2 APARTAMENT O 404 VILLA	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO

Reporte de clientes

									ALICIA		
RE-PRG_2020_2530035	2020-10-30	07/11/2020	2020-11-14 01:11:00	890903938-8	890903938-8	890903938-8	GRUPO BANCOLOMBIA	Marsella	EL EDEN	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
RES-PRG_2020_2440399	2020-10-21	27/10/2020	2020-11-04 16:11:00	890903938-8	890903938-8	890903938-8 / 1088311338	GRUPO BANCOLOMBIA / LAURA MILENA FERNANDEZ SALAZAR	Santa Rosa de Cabal	LOTE 1 PARAJE LA LEONA	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRCAJA-9911958	2020-10-21	23/10/2020	2020-10-26 19:10:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	9911958	ANDRES JULIAN GALEANO CATANO	Rio Sucio	CALLE 22 4A-18 APARTAMENT O DOS 2 PLANTA	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
DAC-PRG_2020_2415833	2020-10-20	20/10/2020	2020-10-27 16:10:00	890903938-8	890903938-8	890903938-8	GRUPO BANCOLOMBIA	Pereira	MZ 2A CASA 1 PORTAL DEL CAMPO	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRCAJA-75102924	2020-10-19	21/10/2020	2020-10-26 16:10:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	75102924	LUIS FERNANDO ARIAS CARDONA	Cartago	CALLE 21C 16-14 L 3 MZ D URB LIMONAR 2 ET	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRCAJA-4539116	2020-10-16	17/10/2020	2020-10-19 20:10:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	4539116	ROBERT BETANCUR ARCE	Quinchia	MANZANA 14 LOTE 28 PLAN DE VIVIENDA LA ESMERALDA	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRCAJA-1087547907	2020-10-08	10/10/2020	2020-10-15 13:10:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	1087547907	JUAN CARLOS MOLINA SUAREZ	La Virginia	CALLE 10 1A-09	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRCAJA-18522914	2020-10-06	08/10/2020	2020-10-14 14:10:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	18522914	JENER DANY CASTAÑEDA CARDONA	Alcalá	CALLE 6 11-48	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
RE-PRG_2020_2258673	2020-10-02	05/10/2020	2020-10-08 22:10:00	890903938-8	890903938-8	6138313	GRUPO BANCOLOMBIA / RUBEN DARIO ROBLEDO FRANCO	Pereira	CALLE 66 4A-03 CJ CERRADO PORTAL DEL LLANO GRANDE PH CASA 47 MZ 6	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
DAC-PRG_2020	2020-10-02	05/10/2020	2020-10-06	111111	-1	16234704	GRUPO	Pereira	SECTOR	RICARDO IVAN	CERRADO

Reporte de clientes

_2256411			16:10:00				BANCOLOMBIA / PEDRO WILMAR MORENO VALENCIA		VEREDA CONDINA ONCE	FRANCO GARCIA	
RE-PRG_2020_2151127	2020-09-22	25/08/2020	2020-09-28 16:09:00	890903938-8	890903938-8	1088289065	GRUPO BANCOLOMBIA	Dosquebradas	CARRERA 33B # 29-10 SECTOR LOS ROSALES # MANZANA 6 BIFAMILIAR 8 CASA 8A	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
RE-PRG_2020_2148515	2020-09-22	24/09/2020	2020-09-25 21:09:00	890903938-8	890903938-8	1088265829	GRUPO BANCOLOMBIA / MARICELA LOPEZ HERNANDEZ	Pereira	URBANIZACIÓN DE LA ETAPA 2 AMARILLA DEL CONJUNTO HABITACIONAL NARANJAL. CASA 24 MANZANA 2	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRCAJA-1088248677	2020-09-17	18/09/2020	2020-09-21 21:09:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	1088248677	FABIO CANO ORTIZ	Pereira	CALLE 72A 37-39 TORRE 5 URB.TORRES DE LA ACUARELA APARTAMENT O 301	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRCAJA-80853738	2020-09-11	12/09/2020	2020-09-14 18:09:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	80853738	JOSE HUBANER PEREZ HERNANDEZ	Pereira	K 26 82 27 LT 25 MZ 34 URB VILLA OLIMPICA ET 2	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
CO-PRG_2020_2008636	2020-09-11	18/09/2020	2020-10-17 00:10:00	890903938-8	890903938-8	42012300	SANDRA EDIALETH VILLADA NARANJO	Dosquebradas	SIN DIRECCIÓN	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
CO-PRG_2020_1936938	2020-09-04	07/09/2020	2020-09-15 16:09:00	890903938-8	890903938-8	3613717	GRUPO BANCOLOMBIA / HERNANDO ARBELAEZ YEPES	Manizales	# VEREDA ALTOMIRA - LOTE NÚMERO UNO (1)	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
CO-PRG_2020_1937228	2020-08-31	07/09/2020	2020-09-15 16:09:00	890903938-8	890903938-8	3613717	GRUPO BANCOLOMBIA	Manizales	# VEREDA ALTOMIRA -	RICARDO IVAN FRANCO	CERRADO

Reporte de clientes

							/ HERNANDO ARBELAEZ YEPES		LOTE NÚMERO TRES (3)	GARCIA	
CO-PRG_2020_1937134	2020-08-31	07/09/2020	2020-09-15 15:09:00	890903938-8	890903938-8	3613717	GRUPO BANCOLOMBIA / HERNANDO ARBELAEZ YEPES	Manizales	# VEREDA ALTOMIRA - LOTE NÚMERO DOS (2)	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRCAJA-4415771	2020-08-24	26/08/2020	2020-09-01 20:09:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	4415771	HUBERTO TORO LONDOÑO	chinchiná	CARRERA 11 14A 09	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
RE-PRG_2020_1842929	2020-08-21	26/08/2020	2020-08-31 22:08:00	890903938-8	890903938-8	890903938-8	GRUPO BANCOLOMBIA /	chinchiná	FINCA SAN PLABLO	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRCAJA-9976642-2	2020-08-14	18/08/2020	2020-08-20 17:08:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	9976642	ANDRÉS FELIPE JIMÉNEZ CASTIBLANCO	Pereira	Calle 95 N 17-55 Belmonte	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
CO-PRG_2020_1627690	2020-07-24	25/07/2020	2020-08-19 21:08:00	890903938-8	890903938-8	901209001	COMERCIALIZA DORA FRUTOS DEL CAMPO JP SAS	Quimbaya	(COROZAL) LA MARGARITA - VEREDA LA MONTAÑA RURAL	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
MAN-PRG_2020_1607771	2020-07-23	01/08/2020	2020-08-05 18:08:00	890903938-8	890903938-8	25060850	MARTHA LUCIA LONDOÑO GOMEZ	Rio Sucio	Calle 10 # 6-18 Apartaestudio 403	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRCAJA-10051150-2	2020-07-21	23/07/2020	2020-07-29 21:07:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	10051150	ROBERTULIO CARMONA MEJIA	La Celia	VILLA EMILIA	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
CO-PRG_2020_1596670	2020-07-21	25/07/2020	2020-08-06 22:08:00	890903938-8	890903938-8	7507839	ALFONSO URREA BOTERO	Quimbaya	LOTE - BUENAVISTA NUMERO UNO (1) - RURAL	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRCAJA-1054539953-2	2020-07-17	18/07/2020	2020-07-22 19:07:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	1054539953	PEREA PEREA LEIXI ANTONIO	Pereira	LOTE 19 URBANIZACIÓN LA DIVISA MAZ 2	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
RE-PRG_2020_1323391	2020-06-11	19/06/2020	2020-06-27 16:06:00	890903938-8	890903938-8	890903938-8 / 8250003	GRUPO BANCOLOMBIA	Pereira	CTL: SIN DIRECCIÓN	RICARDO IVAN FRANCO	CERRADO

Reporte de clientes

							/ JORGE ALBERTO JARAMILLO TRUJILLO		ESCRITURA: LOTE DE TERRENO CON UNA FINCA RURAL - DISTINGUIDO COMO EL DANUBIO	GARCIA	
MAN-PRG_2020_1631593	2020-06-10	24/07/2020	2020-07-30 15:07:00	890903938-8	890903938-8	816003607	TRANSPORTA DORES UNIDOS S A	Dosquebradas	ctl: SIN DIRECCIÓN LOTE, escritura: UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA ZONA-RURAL	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRCAJA-4431837	2020-06-08	09/06/2020	2020-06-11 22:06:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	4431837	ALEXANDER CASTAÑO IBARRA	Guatica	CARRERA 3A 14-51 MZ A CS 7	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRCAJA-10051150	2020-05-26	28/05/2020	2020-06-01 23:06:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	10051150	ROBERTULIO CARMONA MEJIA	La Celia	CARRERA 2 N° 5-25-27-23	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
CO-PRG_2020_1155390	2020-05-20	23/05/2020	2020-05-28 22:05:00	890903938-8	890903938-8	18505360	JULIAN PULIDO GOMEZ	Pereira	Finca La Romelia vereda El Rincon Corregimiento La Bella lote 1-RURAL	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
LRCAJA-1054539953	2020-05-19	20/05/2020	2020-05-26 22:05:00	NIT 860021967-7	NIT 860021967-7	1054539953	PEREA PEREA LEIXI ANTONIO	Pereira	SECTOR URBANO NARANJITO LOTE 2 MANZANA 2	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO
CO-PRG_2020_1090175	2020-05-11	22/05/2020	2020-05-28 00:05:00	890903938-8	890903938-8	29843597	GRUPO BANCOLOMBIA / MARIA NORFI RAMIREZ	Toro	Lote 6 vda San Antonio, Toro-Valle - Rural	RICARDO IVAN FRANCO GARCIA	CERRADO