

CONSTANCIA SECRETARIAL. - Palmira (V.), 30-ago.-2022. A despacho de la señora Juez el presente asunto, informándole que la parte demandante presentó avalúo comercial. Sírvase proveer.

DEISY NATALIA CABRERA LARA

Secretaria

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Palmira, (V.) treinta (30) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Ejecutivo
Demandante: Miguel Fernando Matta Holguín C.C. 16.733.412
Demandado: José Otilio Saa Saa C.C. 6.220.869
Radicación: 76-520-31-03-002-20**11**-00**128**-00

El apoderado judicial de la parte demandante aporta avalúo comercial de los inmuebles trabados en la Litis, ubicado en el Municipio de Vijes, Valle Del Cauca, lote A y lote B Vereda El Tambor, identificados con las matrículas inmobiliarias **No. 370-863258 y 370-863259** del cual se dará traslado a los interesados en la forma indicada en el numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso.

Sin más cometarios, el juzgado,

RESUELVE:

ÚNICO: DAR TRASLADO por el término de **diez (10) días** a los interesados, del avalúo comercial del inmueble ubicado en el Municipio de Vijes, Valle Del Cauca, lote A y lote B Vereda El Tambor, identificados con matrícula inmobiliaria No. 370-863258 – 370-863259, aportado por la parte demandada, valor comercial lote A \$188.135.184,00 y valor comercial lote B \$267.418.125,00.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA

Juez

amg

Firmado Por:
Luz Amelia Bastidas Segura
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Palmira - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **7ee1a8f39c8022d245f609024e60edb1c293470a0ec023b1072841a28d4fd08c**

Documento generado en 31/08/2022 02:59:22 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REAVALUO LOTES DE VIJES

Diego Caicedo <dievancailloz@gmail.com>

Vie 19/08/2022 1:26 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Palmira <j02ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Diego Caicedo <dievancailloz@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

INFORME AV 049-22 TAMBOR B.pdf;

PROCESO EJECUTIVO DENTRO DEL DECLARATIVO

DEMANDANTE: MIGUEL FERNANDO MATTA HOLGUIN C.C. 16.733.412

DEMANDADO: JOSE OTILIO SAA SAA C.C. 6.220.869

RADICACION: 2011 - 00128

En mi condición de apoderado del demandante, atentamente manifiesto a ustedes:

Remito con este escrito avalúo actualizado de los predios (LOTES A Y B) ubicados en el municipio de Vijes, Valle, que fueron embargados y secuestrados en el referido proceso como lo dispone el Art. 444 numeral 1 del C.G.P.

Considero, comedidamente, que estan dadas las circunstancias para que la señora juez ordene el remate de los anotados inmuebles cuyas características estan debidamente determinadas en el expediente y en el reavaluo que apporto con este memorial.

DIEGO IVAN CAICEDO LOZANO

C.C. 14.430.086

T.P. 10.388 del C.S. de j.

Correo electrónico: dievancailloz@gmail.com

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE RURAL



**Ubicado Municipio Vijes - Valle Del Cauca
Lote A Y LOTE B
VEREDA EL TAMBOR**

Matricula Inmobiliaria No. 370-863258 – 370-863259

Solicitante: ABG. DIEGO IVAN CAICEDO LOZANO

Santiago de Cali, agosto de 2022



Santiago de Cali, 12 de agosto de 2022.

Abogado
Diego Ivan Caicedo Lozano
Cali

REF: PROCESO EJECUTIVO
DTE: MIGUEL FERNANDO MATTA HOLGUIN
DDO: JOSE OTILIO SAA SAA
RAD: 7652031-03-002-2011-00128-00 JUZG. 2 CIVIL DEL CIRCUITO PALMIRA

RODOLFO RUIZ CAMARGO, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.721.061 de Bogotá, debidamente registrada ante la Entidad Reguladora ANA con el No. AVAL-16.721.061, se ha procedido a realizar el avalúo comercial de los inmuebles, Lotes A y B localizado en la Vereda El Tambor del Corregimiento de la Fresneda, del municipio de Vijes, Departamento del Valle del Cauca

Perito Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., con Aval No. 16721061, certificado del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A Fedelonjas, Administrador de Empresas con tarjeta profesional No. 31020 del C.P.A.E. de la Universidad Santiago de Cali, Magister en Gestión Empresarial de la Universidad Libre, Especialista en Gerencia Financiera de la Universidad Santiago de Cali, Técnico Laboral por Competencias en “Auxiliar de Avalúos y Liquidación” de la Corporación Educativa Técnica Empresarial – Kaizer, Cursos de avalúos inmobiliarios en Corpolonjas y Lonja de Propiedad Raíz de Cali, Normas NIIF para Avalúo de Inmuebles Urbanos, Rurales, Avalúos especiales y Maquinaria Planta y Equipo. Docente de la Universidad Santiago de Cali y Universidad Libre en pregrado y postgrado en las asignaturas de matemática Financiera, Finanzas, Mercado de capitales, valoración de empresas y normas NIIF, todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia que es la entidad encargada de recaudar esta información y avalar la especialidad del Perito.

Todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia.

Autorizo abiertamente a las partes para que consulten y/o denuncien ante la entidad competente cualquier irregularidad que sea detectada en mis certificados académicos.

El perito no ha realizado publicaciones escritas en ningún medio escrito internacional o de circulación nacional relacionada con avalúo de predios rurales en los últimos 10 años.

La lista de los casos en que el perito ha sido designado se puede consultar en los Juzgados de Reparto.

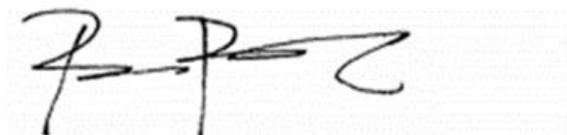
El perito no ha sido designado en ningún caso anterior por ninguna de las partes.

Autorizo a las partes para que denuncien cualquier irregularidad que a bien conozcan de mis calidades profesionales y personales ante la entidad judicial competente si se considera necesario, igualmente todos los antecedentes del perito pueden ser consultados en el Registro Abierto de Avaluadores RAA.

La metodología para desarrollar la experticia no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente en tasación para avalúos e identificación de predios urbanos.

Con el avalúo comercial suscrito por el Perito anexo la experticia en 43 folios. –

Atentamente,



RODOLFO RUIZ CAMARGO
Perito Avaluador
RAA AVAL No. 16721061

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
1.- PROPOSITO	7
2- OBJETO DEL AVALUO	7
2.1 Destinatario Del Informe	7
3. FICHA TECNICA DEL INMUEBLE.....	7
4. INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE.....	8
4.1 Plancha Igac O Plano Del Predio.	8
5.- IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS	9
5.1- Ubicación Y Localización Del Bien Inmueble Objeto de la Valuación.....	9
5.2 Forma De Acceso Al Predio Y Coordenadas Geográficas	9
6.- CARACTERIZACION DE LA REGION	10
6.1. Delimitación del Sector de Ubicación del Inmueble.	10
6.2 Descripción Del Sector.....	10
6.3 Descripción De La Actividad Económica Predominante.....	11
6.4. Características de la Región	11
6.5 Actividades Socioeconómicas	11
6.6 Vías De Acceso E Infraestructura Vial:.....	11
6.7. Vías y Transporte	12
6.8.- Infraestructura Dotacional.....	12
7. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE.....	12
7.1 Frentes Sobre la Vía.....	12
8.- NORMATIVIDAD:.....	13
8.1 Uso Del Suelo.....	13
8.2.- Zona Homogénea Física La Cual Pertenece El Inmueble	13
9.- CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE	14
9.1. Forma Geométrica y Dimensiones.....	14
9.2 Características de las Construcciones.	15
9.3. Linderos Generales	19

9.4 Vías de Acceso.....	20
9.5.- Servicios Públicos.....	20
10.- INFORMACION JURIDICA.....	20
11.-CARACTERISTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRICOLAS.....	21
12.-CARACTERISTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRICOLAS.....	21
13.- CARACTERISTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS.....	21
13.1- Características De Otras Actividades Desarrolladas En El Inmueble.....	21
14. CONDICIONES AGROLÓGICAS	21
14.1 Estudio Agrológico Del Sector - Vereda.....	21
14.2 ESTUDIO AGROLOGICO DEL INMUEBLE	22
15. INFORMACION AGROCLIMATICA.....	23
16.- CONSIDERACION GENERALES.....	24
17. METODOLOGIA - VALUATORIAS.....	26
17.1 Método de comparación o de mercado	27
17.2 Método Del Costo De Reposición.....	27
17.2.1. Depreciación.....	27
18. ESTUDIO DE MERCADO:	27
18.1.- Determinación de Valores.....	28
18.2. Memorias De Calculo	29
18.2.1.- Valoración Lote de Terreno	29
18.2.2 Valoración de las Construcciones	30
18.3 Valoración Lote de Terreno B.....	31
19. CONCLUSION :	31
20.- COMERCIALIZACION	32
21. VALORIZACIÓN.....	32
22.- MARCO LEGAL DE VALUACION.....	32
23.- CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME	33
24.- DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	33
24.1 Impacto ambiental y condiciones de salubridad.....	33
24.2 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales.....	33
24.3 Seguridad.....	33



24.4 Problemáticas socioeconómicas.....	33
25.- DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)	33
27.- Anexos	34-43

1.- PROPOSITO.

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

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

2- OBJETO DEL AVALUO

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

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

2.1 Destinatario Del Informe

Este informe va dirigido al juzgado segundo Civil del Circuito de Palmira

3. FICHA TECNICA DEL INMUEBLE.

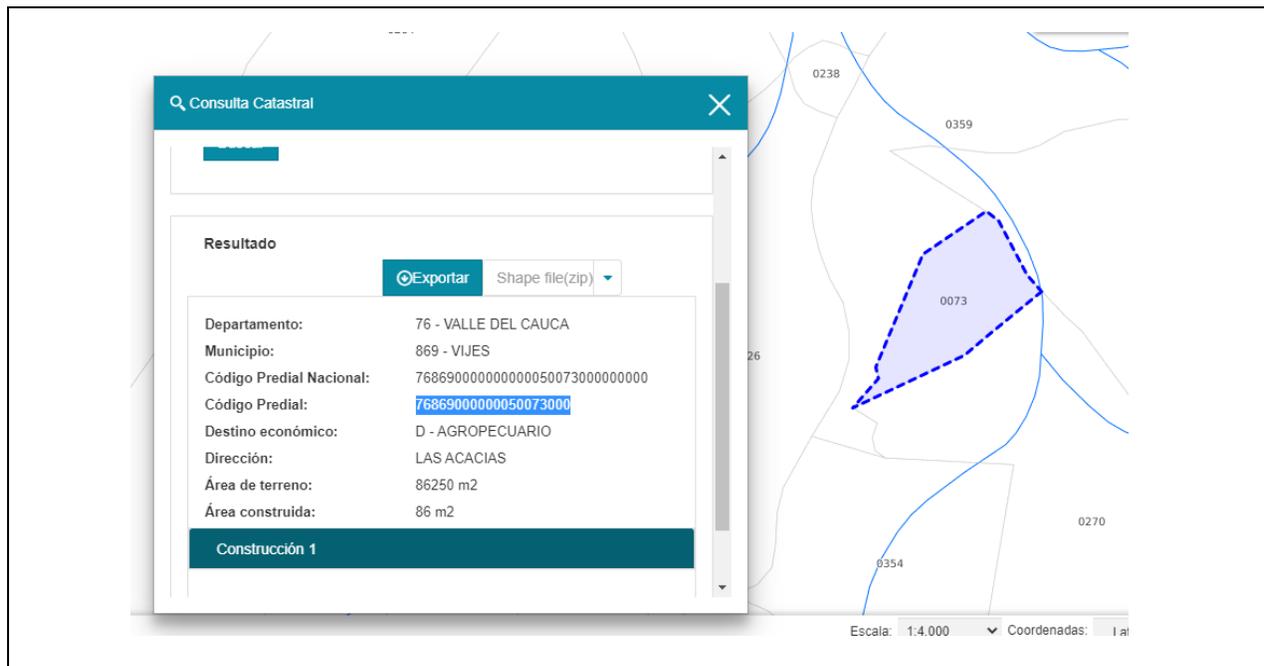
AVALUO No.	AV-049-22
SOLICITANTE	ABG. DIEGO IVAN CAICEDO LOZANO
INMUEBLE	Finca
DIRECCION	Vereda El Tambor
MUNICIPIO	Vijes

DEPARTAMENTO	Valle del Cauca.
MATRICULAS INMOBILIRIAS	370-863258 – 370-863259
DOCUMENTOS ENTREGADOS	Certificado de Tradición- Escritura Pública Recibo del Predial
FECHA DE SOLICITUD	6 de julio del 2.022
FECHA DEL INFORME	12 de agosto del 2.022
VALOR COMERCIAL LOTE A	\$ 188.135.184,00
VALOR COMERCIAL LOTE B	\$ 267.418.125,00
TIPO DE ESTUDIO	Avalúo Comercial

4. INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE.

Código Predial Mayor Extensión		Fecha de Consulta		Entidad que lo Expide	
76869000000000000500730000000000		3 de agosto de 2022		Geoportal IGAC	
768690000000050073000					
Municipio	Departamento	Destino Económico	Área Construida (m2)	Área del Lote (m2)	AVALUO CATASTRAL AÑO 2020
VIJES	VALLE DEL CAUCA	D-AGROPECUARIO	86	86.250	\$18.241.000

4.1 Plancha Igac o Plano Del Predio.



Fuente de la consulta catastral: <http://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>

5.- IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

5.1- Ubicación Y Localización Del Bien Inmueble Objeto de la Valuación.

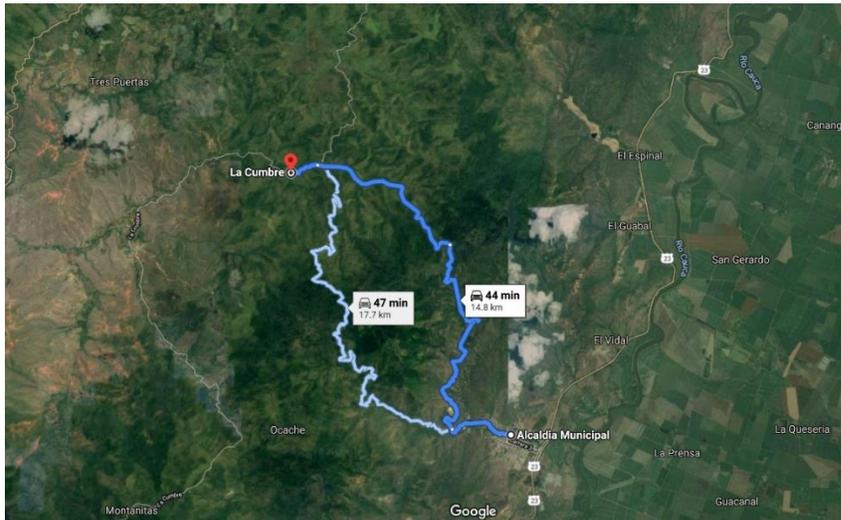
Nombre del Predio		Dirección del Predio	
S/N		CORREGIMIENTO DE LA FRESNEDA	
Corregimiento/Vereda	Municipio	Departamento	País
EL TAMBOR	VIJES	VALLE DEL CAUCA	COLOMBIA

5.2 Forma De Acceso Al Predio Y Coordenadas Geográficas

Forma de Acceso

Los Predios tienen acceso por dos caminos, por la vía de Carbonero o la vía de Villa María, ambos caminos conducen al corregimiento del Tambor, una vez en el Pueblo, en dos curvas bajando por la cancha se llega a los predios.-

Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (m.s.n.m.)
MAGNA-SIRGAS	1064857,785	907665,137	1.355



Elaboración Google maps

6.- CARACTERIZACION DE LA REGION

6.1. Delimitación del Sector de Ubicación del Inmueble.

Norte	Con los Municipios de Darién y Yotoco
Oriente	Con los Municipios de Cerrito y Palmira
Occidente	Con la Cumbre y Restrepo
Sur	Con el Municipio de Yumbo

6.2 Descripción Del Sector

El predio se encuentra ubicado en el municipio de Vijes en la subregión sur del Valle del Cauca, Se sitúa a 31.4 km de la capital departamental, Cali. Es conocida como “La Ciudad Blanca o El Pueblo Blanco del Valle”, ya que posee numerosas minas de piedra caliza donde se asegura que numerosas obras realizadas en Cali y sitios aledaños como Buga están construidas con esa piedra como lo fue La Basílica del Señor de los Milagros en Guadalajara de Buga

Dista de Cali 31.4 km, se comunica por carretera con Yumbo, Yotoco, Cali, Palmira, El Cerrito y Restrepo. La Parte que corresponde al río Cauca es navegable.

6.3 Descripción De La Actividad Económica Predominante

Se explota el mármol, cal arcilla y carbón. Sus principales actividades económicas son la minería y la ganadería. En el campo de la agricultura sobresalen los cultivos de café, maíz, caña de azúcar, plátano, algodón, frijol, yuca, millo, frutas y legumbres. En el pueblo Vijes, Valle hay cultivos de cilantro, piña (llano grande-vereda la rivera), cultivos de maíz dulce, cultivos de papaya, cultivos de ají.

6.4. Características de la Región

Vijes hace parte del macizo general de la Cordillera Occidental de los Andes, en su aspecto geográfico. Su conformación es de tipo rocoso y arcilloso, predominando la presencia de yacimientos calizos, que constituyen una de las bases principales de la riqueza de la población

6.5 Actividades Socioeconómicas

Cabecera Municipal más cercana al Predio	Yumbo
Distancia en Kilómetros de la cabecera más cercana	13,78 km, pero la distancia en ruta es de 171 kilómetros.
Estratos socioeconómicos predominantes en la región	1
Economía de la Región	Actividades de tipo Agropecuario
Situación de Orden Público	Buena
Actividad economía principal	Agrícola y Pecuaria
Tipos de Productores que se observan en la región	Pequeños y medianos

6.6 Vías De Acceso E Infraestructura Vial:

Vía de acceso principal	Estado de la vía de acceso principal	Descripción de la vía de acceso principal
SI	BUENA	VIA PAVIMENTADA DE DOBLE CALZADA YUMBO-VIJES



Imagen Google maps

6.7. Vías y Transporte

El Municipio de Vijes, cuenta con una red vial terciaria con una longitud de 87 Kmts, que conectan a los 9 corregimientos y sus 16 veredas, facilitando el desplazamiento a la cabecera Municipal y los Municipios Vecinos (Yumbo, Restrepo, La Cumbre, Yotoco) de manera rápida dado su estado en el que se encuentran a la fecha.

En el sector urbano la malla vial está integrada por 9 Kms de vías de las cuales el 85% se encuentra con pavimento y el 15% restante sin pavimento.

El servicio de transporte público de pasajeros lo realiza la empresa Trans Yumbo la cual para el servicio de pasajeros intermunicipal entre Cali - Vijes - A nivel Inter veredal se realiza a través de Buses Escaleras.

6.8.- Infraestructura Dotacional

El Actualmente el municipio cuenta con un canal de televisión comunitaria, una Emisora Comunitaria donde aspectos culturales y administrativos se dan a conocer a toda la comunidad. Además Cuenta con dos centros de enseñanza media, dos escuelas primarias urbanas y 14 rurales y pertenece a la Diócesis de Palmira, al Distrito Judicial y al Circuito de Registro de Cali, a la circunscripción electoral del Valle del Cauca, siendo además, cabecera notarial.

7. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

7.1 Frentes Sobre la Vía.

Tiene frente sobre la vía	Distancia del frente sobre la vía (m)	Descripción del frente sobre la vía principal
NO	1,00 metros	Vía despavimentada en mal estado

8.- NORMATIVIDAD:

De acuerdo a la Normatividad vigente en el Municipio de Vijes Valle Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), Acuerdo 054 de diciembre de 2.000.

8.1 Uso Del Suelo.

Suelo Rural

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

Artículo. 106: Áreas de vivienda rural: Destina al desarrollo residencial las siguientes políticas para ubicación:

1. Únicamente Residencial, definido como vivienda únicamente o con comercio complementario y servicios asistenciales; en núcleos urbano o concentrados en la zona rural.
2. Vivienda Campestre en parcelación por condominio campestre o parcelación productiva rural.

Artículo 107: Para expedir las autorizaciones para la construcción de viviendas campestres en parcelación rural o para unidades de vivienda en la zona rural dispersa deberá tener en cuenta:

1. Mantener el carácter rural del predio, el uso principal señalado en la zonificación ambiental y la condición de unidad indivisible.
2. El tamaño predial para la autorización no podrá ser inferior a una hectárea (10.000 metros cuadrados).
3. Se permitirá como ocupación máxima del 35%, utilizando el resto del predio para reforestación con especies nativas o para el desarrollo de uso principal previo a la vivienda campestre.

8.2.- Zona Homogénea Física La Cual Pertenece El Inmueble

ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA	FUENTE
ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 6. CORDILLERA OCCIDENTAL CENTRO-SUR	ARTÍCULO 26. De la regional Valle.- Las extensiones de las unidades agrícolas familiares y por zonas relativamente homogéneas, son las que se indican a continuación: Comprende áreas de ladera sobre la cordillera occidental de los municipios de: Cali, Dagua, Darién, Jamundí, Riofrío, Vijes, Yotoco y Yumbo. Toda el área municipal de: Restrepo y La Calle. Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 8 a 11 hectáreas	Resolución 041 de 1996 del INCORA

9.- CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

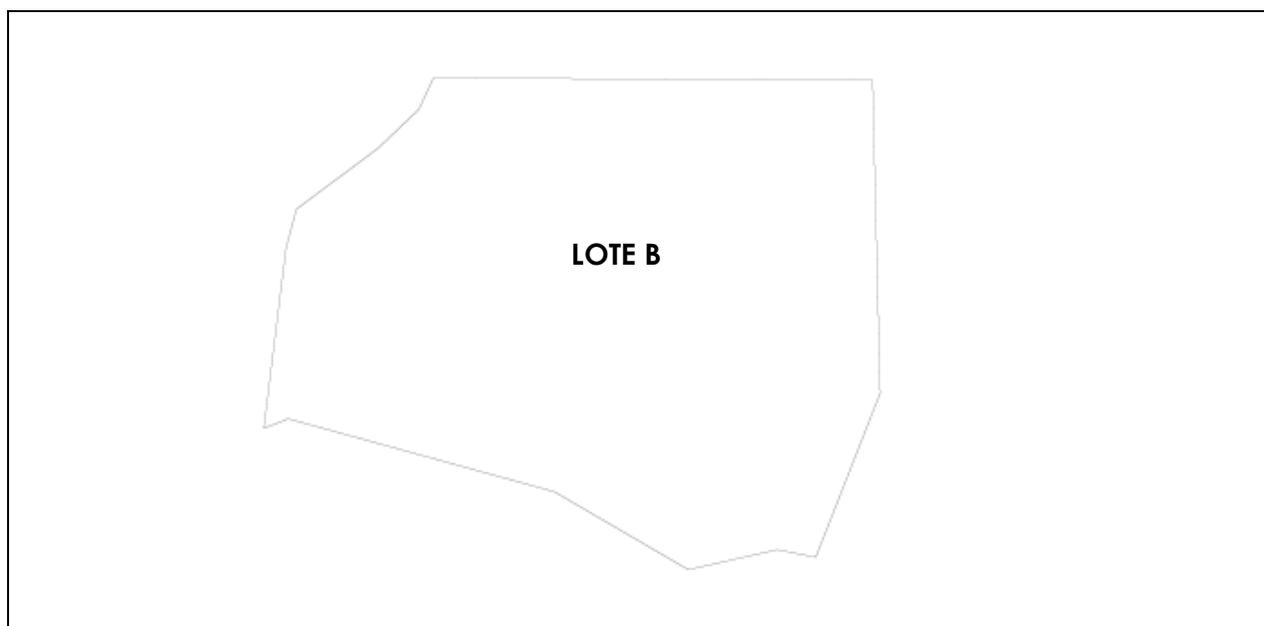
9.1. Forma Geométrica y Dimensiones



Fuente: Plano Topográfico - AutoCAD

DIMENSIONES		
ITEM	AREA M2	RANGO PENDIENTE
Lote de Terreno A	33.125,00	11.6% -9.29%
Lote de Terreno B	43.125,00	4.9% -3.6%

Fuente: Certificado de Tradición



9.2 Características de las Construcciones.

LOTE A	
Forma:	Irregular
Topografía:	Ligeramente inclinada a ligeramente ondulada
No. De Pisos	1
Construcción	45 m2
Distribución	Salón, tres habitaciones, cocina y baño
CONSTRUCCIÓN	

Fachadas Estructura	Mampostería de ladrillo Fachada: Ladrillo
Cubierta	Teja de Eternit
Ventanas	Metálicas y vidrio
Piso	Baldosa de cemento
Baño	Batería sanitaria
Cocina	Mesón en concreto
Estado:	Regular..-





Tipo de Construcción	Cerramiento
Acabados	Poste de madera con alambre de púas
Estado de Construcción	Regular



ZONA DE BAÑO Y OFICIOS	
Estructura	Mampostería en ladrillos
Área:	5,65 m2
Distribución	Servicio independientes- al medio zona de oficios
Estado:	Malo, presente humedad, en deterioro con maleza



LOTE B	
Topografía	Plana a ligeramente aligerada
Descripción	Sin construcción, plantas ornamentales
Estado:	Regular



9.3. Linderos Generales

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

LOTE A.

Los linderos del lote de terreno, se encuentra contenidos en la Escritura Pública No. 245 del 30 de noviembre de 2018 de la Notaria Única del Circulo de Vijes.

- **Norte:** En una longitud de 142,24 metros con el predio de Deyanira Salazar de Barco, José Neiber Barco Salazar y Jorge Olbeiro Barco Salazar
- **Sur:** En una longitud de 190,33 metros con el Lote B de propiedad de Deyanira Barco hoy José Otilio Saa Saa
- **Oriente:** En una longitud de 222,99 metros con el predio de Juan Blayder Arias Barco
- **Occidente:** En una longitud de 278 metros con camino de herradura hoy vía pública

LOTE B

Los linderos del lote de terreno, se encuentra contenidos en la Escritura Pública No. 257 del 17 de diciembre de 2018 de la Notaria Única del Circulo de Vijes.

- **Norte** En una longitud de 190,33 metros con el lote A de propiedad José Otilio Saa Saa
- **Sur** En una longitud de 250 metros con el Lote No. 9 de propiedad de Emerson Barco y Nargis Jimena Bermeo Barco

- **Oriente** En una longitud de 172,52 metros con el Lote No. 8 de propiedad de Luz Nelly Barco de Arias y Blanca Grey Barco Paredes
- **Occidente** En una longitud de 212,05 metros con camino de herradura hoy vía pública

9.4 Vías de Acceso

Vías internas	Estado de las vías internas	Descripción de las vías internas
SI	REGULAR	SIN PAVIMENTAR



9.5.- Servicios Públicos

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
1	Si	Acueducto veredal	Si	Si	Sistema Séptico	No	No

10.- INFORMACION JURIDICA.

LOTE A

MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
370-863258	José Otilio Saa Saa

NO. PREDIAL GLOBAL	TÍTULO DE PROPIEDAD
768690000000000503230000000	Escritura Pública No. 245 de 30 de noviembre de 2018 de la Notaria Única de Vijes

LOTE B

MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
370-863259	José Otilio Saa Saa
NO. PREDIAL GLOBAL	TÍTULO DE PROPIEDAD
768690000000000503230000000	Escritura Pública No. 257 de 17 de diciembre de 2018 de la Notaria Única de Vijes

11.-CARACTERISTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRICOLAS

El inmueble no cuenta con ningún tipo de explotación agrícola.-

12.-CARACTERISTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRICOLAS

-
El inmueble no cuenta con ningún tipo de obra o mejora en el terreno.

13.- CARACTERISTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS

En el inmueble no se evidenció la presencia de ningún tipo de explotación de tipo pecuario.

13.1- Características De Otras Actividades Desarrolladas En El Inmueble

No se evidenciaron.

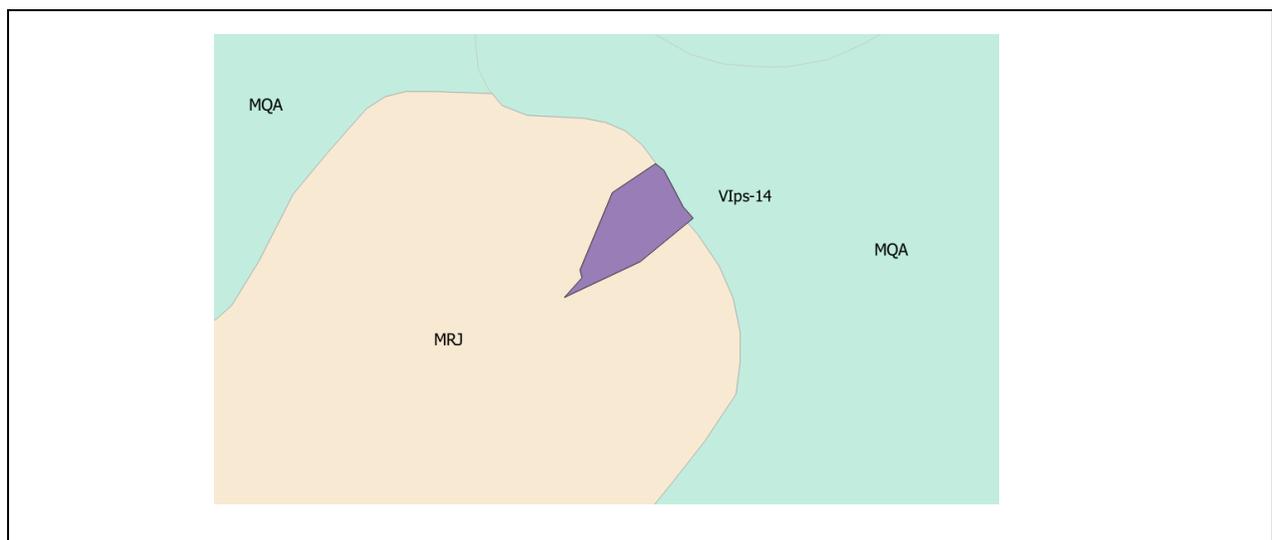
14. CONDICIONES AGROLÓGICAS

14.1 Estudio Agrológico Del Sector - Vereda

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

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

Debido a que se encuentran en el mismo sector, se realiza el estudio agrologico por el área total de los lotes A Y B.



Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia>
 Mapa shape de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: **Valle Del Cauca**

14.2 ESTUDIO AGROLOGICO DEL INMUEBLE

Clase Agrológica	Unidad Cartográfica	Área Global (m2)	Paisaje	Clima	Rango de Pendientes	Relieve
Vlps-16	MRJ	76.250	Montaña fluvio gravitacional	Medio seco	25-50%	Lomas
Componente de Suelo	Asociación: Typic Durustalfs; Ultic Haplustalfs					

Características	Superficiales y muy superficiales, texturas moderadamente finas y finas, bien drenados, moderadamente ácidos a ligeramente alcalinos, fertilidad alta; superficiales, texturas finas, bien drenados, fuerte a moderadamente ácidos, fertilidad moderada.
Características Principales	Profundidad efectiva superficial y muy superficial, erosión moderada, baja precipitación, alta saturación de aluminio, en algunos suelos presencia de afloramientos rocosos y fertilidad muy baja
Usos Recomendados	Reforestación dirigida, conservación y protección, ganadería en algunos sectores con pastoreo extensivo, agricultura sólo en sectores apropiados
Prácticas de Manejo	Establecimiento de barreras vivas y cobertura vegetal, evitar el sobrepastoreo y la sobrecarga de ganado, recuperación de áreas degradadas con reforestación y obras biomecánicas, manejo especial a las áreas dedicadas a la explotación minera, conservación
Vocación	Forestal
Erosión	Hídrica

Clase 6

Las tierras de la clase 6 presentan limitaciones muy severas que, en términos generales, las hacen aptas únicamente para algunos cultivos semi perennes o perennes, semi densos y densos; también se pueden desarrollar sistemas agroforestales y forestales.

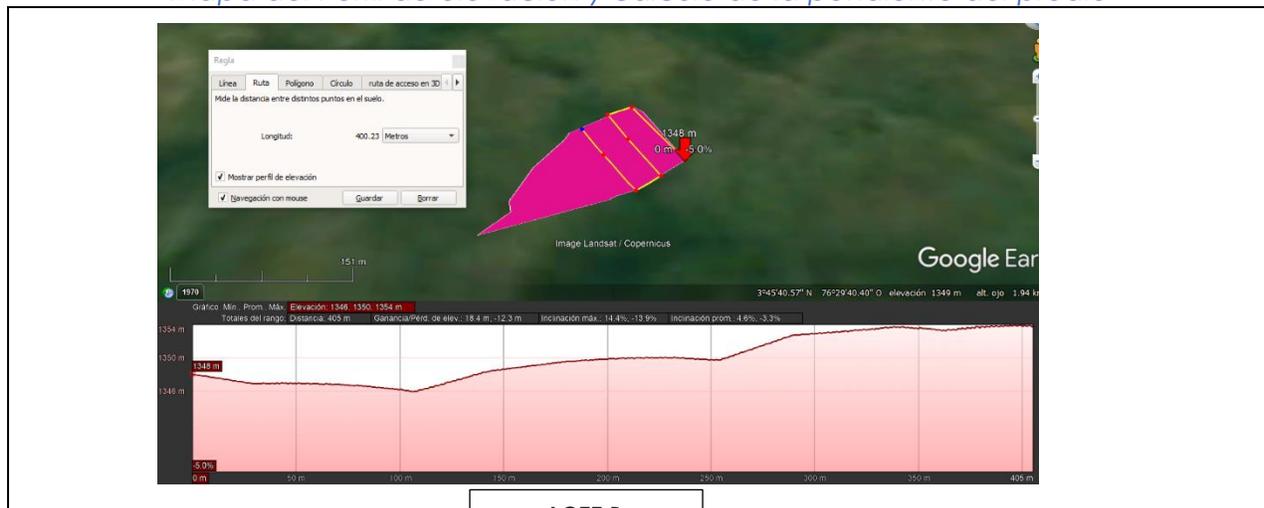
La ganadería extensiva es un uso alternativo si se lleva a efecto evitando el sobre pastoreo y con buen manejo de los potreros.

La agricultura deberá desarrollarse bajo sistemas de manejo que incluyan prácticas de conservación de suelos tanto culturales como mecánicas, con cultivos adaptados a las condiciones ambientales de la región, con cobertura rastrera y de sombrío, como caña de azúcar, panela, café, cacao, frutales perennes y semi perennes, cítricos, aguacate, mango, granadilla y maracuyá

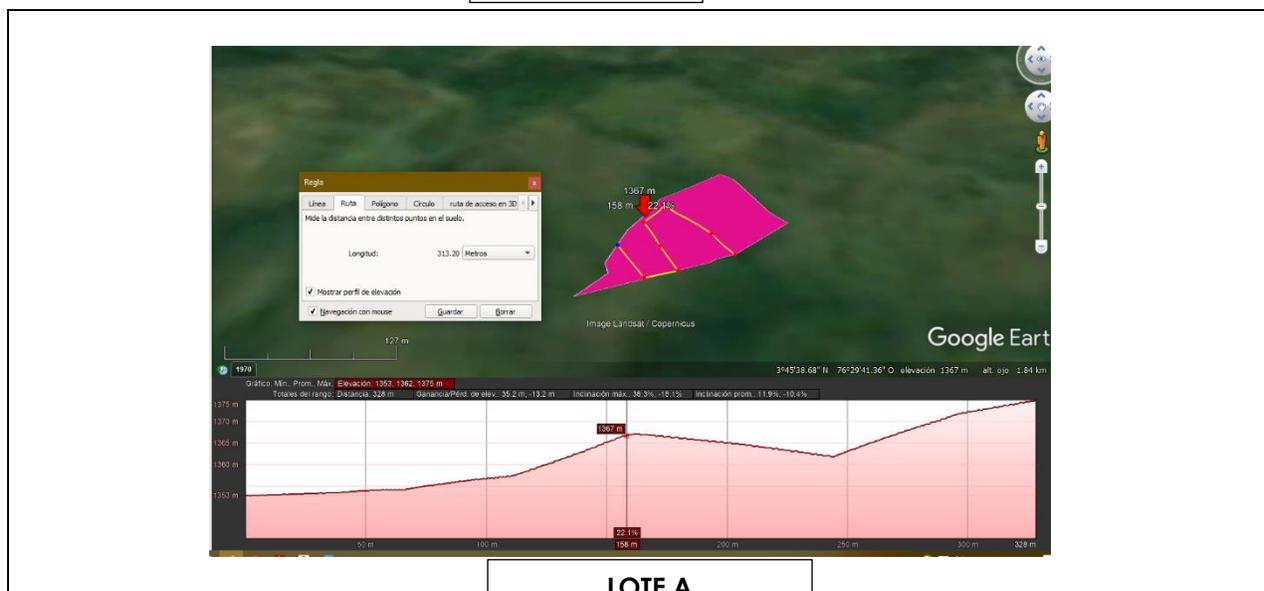
15. INFORMACION AGROCLIMATICA

INFORMACION AGROCLIMATICA DEL PREDIO		
Altitud (m.s.n.m.)	Temperatura (°C)	Piso Térmico
1.562	18 a 24	Templado
Humedad Relativa (%)	Brillo Solar (horas/día)	Precipitación (mm/año)
75 - 80	4 a 5	1000-1500

Mapa del Perfil de elevación y cálculo de la pendiente del predio



LOTE B



LOTE A

16.- CONSIDERACION GENERALES

- a) En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influencian, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, vías de acceso, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.

- b) **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
- c) Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
- d) El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
- e) El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
- f) Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor del lote de terreno. Para las construcciones se tomó el método de Reposición. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° y 3° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
- g) Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
- h) Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área de terreno protocolizado en el Certificado de Tradición.
- i) El Avaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
- j) Vigencia del avalúo: Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.
- k) El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 02, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles rurales.

- l) Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- m) El presente avalúo es elaborado colocando de manifiesto que las condiciones o premisas de valor de mercado probablemente no podrían corresponder a condiciones normales del mercado inmobiliario, las condiciones del mercado han cambiado debido a las medidas tomadas por el Gobierno Nacional antes del 01 de marzo del 2020, fecha anterior a las medidas de emergencia económica, social y ecológica por la cual atraviesa todo el territorio nacional, debido al Corona Virus COVID – 19. La situación actual del mercado inmobiliario aún podría no estar reflejando una posible afectación o contracción económica derivada de la desaceleración económica nacional y mundial.
- n) Los valores comerciales concluidos y reportados en el presente avalúo podrían estar sujetos a cambios significativos que tienen correlación directa con la propiedad objeto de estudio.
- o) Se aconseja al solicitante mantenga este valor en revisión frecuente de acuerdo a los cambios que se puedan percibir en el mercado inmobiliario.
- p) Se manifiesta que ante la Oficina de Agustín Codazzi aún no se encuentra los lotes desglosados, se trabajó por el plano topográfico aportado por la parte demandante.

17. METODOLOGIA - VALUATORIAS.

Para determinar los valores unitarios y el avalúo comercial del inmueble, es dable utilizar uno o varios de los métodos definidos por la normatividad colombiana: Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición, Método (técnica) residual.

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

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

17.1 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.

17.2 Método Del Costo De Reposición

Con esta metodología se busca la aproximación al valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo de reposición nueva de una construcción de características similares y restarle la depreciación por edad y estado. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

17.2.1. Depreciación.

Se utiliza la tabla de depreciación de Fitto y Corvini, el cual combina las depreciaciones de Ross y Heidecke, tanto por edad como por estado de conservación y porcentaje de vida técnica. En el campo de los avalúos al avaluar construcciones ya existentes que presentan uso de varios años y que tienen mejor o peor estado de conservación, estas edificaciones usadas pierden valor y por consiguiente mediante métodos de depreciación se llega al valor actual o presente.

En este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.

Vida Técnica: Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente).

Estado de Conservación: El estado de conservación se califica a criterio del Avaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad)

18. ESTUDIO DE MERCADO:

ITEM	FOTO INMUEBLE	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	VEREDA	CONTACTO	VALOR OFERTA	DEPURACION	OFERTA DEPURADA	AREA CONS T	AREA LOTE	VALOR DE \$/M2 DEPURADO	OBSERVACIONES
1		FINCA	https://casas.mitula.com.co/adform/0000004300017643828821926?search_terms=lotes+vijas&page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=cb5530b2-159b-4076-a0a7-3ab5a28a45fe&req_sgmt=REVT\$1RPUDITRU87U0VSU	VIJES	PC Gestion Inmobiliaria- Paola Castaño	500.000.000	8%	460.000.000	300	34.968	7.706	La Casa consta de: sala comedor, cocina, 2 alcobas la principal con baño. Apto independiente con 2 alcobas y baño para uso del agregado. zona de lavandería , kiosko con asador. A 40 minutos del parque, 1:30 minutos de Cali. Agradable clima de la montana y tranquilidad.Rodeado de mucha naturaleza por los cultivos de pinos que lo rodean.El terreno actualmente cuenta con piña, limón y mandarinos. Su clima es favorable para la siembra de piña en aproximadamente 100 mil matas. cuenta con estacionamiento para 12 vehiculos

ITEM	FOTO INMUEBLE	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	VEREDA	CONTACTO	VALOR OFERTA	DEPURACION	OFERTA DEPURADA	AREA CONST	AREA LOTE	VALOR DE \$/M2 DEPURADO	OBSERVACIONES
2		LOTE	https://casas.mitula.com.co/adform/0000008170025645886132061?search_terms=lotes+vijes&page=1&pos=4&_sec=1&t_co=2&t_pid=cb5530b2-159b-4076-a0a7-3ab5a28a45fe&req_sgm=REVTS1RPUDITRU87U0VSVU185	VIJES	Keller Williams Red	1.800.000.000	8%	1.656.000.000	0	76.800	# REFI	Venta de lote en Vijes en el Valle del Cauca con 120 plazas. El terreno esta en montaña con vista amplia y panorámica siendo de gran espacio que sirve para ser muy productivo, también tiene una casa rural. Es estratégico para ser una buena inversión ya que esta ubicado para formar un sector industrial, agrícola e incluso comercial por sus cercanías a sectores comerciales, de acuerdo a tu necesidad de inversión.El lote cuenta con tres vías de acceso, en el sector de la Riverita a siete minutos de la calle principal para llegar a supermercados, transporte intermunicipales, tiendas, panaderías, colegios, estaciones de gasolineras,
3		LOTE	https://inmuebles.venta/terreno/vendo-finca-sin-vivienda-con-9-plazas/8372962?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	VEREDA CAIMITAL	GIA ABOGADOS INTEGRALES INMOBILIARIA	230.000.000	3%	223.100.000	60	32.000	6.972	Tenemos en venta este Hermoso Terreno en Venta de 3 hectáreas + 2000 mts2 total 32.000mts2, apto para cultivos especialmente piña, el terreno cuenta con un área plana aproximadamente 1 plaza, con agua propia de nacimiento, 3 vías de acceso por: Yumbo, Vijes y Restrepo, clima frío,
4		LOTE	http://www.doomos.com.co/de/7133487_se-vende-lote-en-el-tambor---vijes.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	TAMBOR - VIJES		430.000.000	8%	395.600.000	85	204.800	# REFI	Se vende GRANDIOSO LOTE DE TERRENO, con un área de 204.800 mts2 (32 plazas), terreno semi-plano, ubicado en el tambor entre la carretera de Restrepo y Vijes (al pie de carretera), tiene una casa construida de dos habitaciones, un baño, corredores, sala, comedor, cocina sencilla, muy bien ubicada la propiedad. NEGOCIABLE.
5		FINCA	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-864185966-vijes-38400-m20-JM#redirectedFromParent	VIJES	TEL. 311 4000000	680.000.000	8%	625.600.000	250	38.400	9.837	La finca se encuentra ubicada en el municipio de vijes, con un área de 38.000 metros cuadrados, en un terreno sobre loma, casa con 3 alcobas, 2 baños, cocina, amplio balcón zona de oficios, terraza, garaje para 2 carros, almacén de insumos, gallinero y cochera.- Cuenta con abundante agua. Tanque de 11.000 Litros y cuatro tanques plásticos de 2.000 Litros cada uno, tiene todo el montaje de riego por goteo. Concesión de agua de la
6		FINCA	https://web.facebook.com/pg/Venta-de-propiedades-VIJES-401973230244585/posts/	VEREDA EL TAMBOR-VIJES	OSCAR ORTIZ FERNANDEZ	115.000.000	8%	105.800.000	0	19.800	5.343	SE VENDE TERRENO FÉRTIL EN VIJES, VEREDA EL TAMBOR. IDEAL PARA CULTIVO O CONSTRUIR CASITA DE CAMPO, SE HA TENIDO PRODUCCIÓN DE PINA. Con un área de 19.800 metros cuadrados, más de tres plazas, 115 millones de pesos Información whatsapp 3192319960. Tiene terreno plano y variado, se entrega con escritura pública, agua de quebrada, disponibilidad de energía..
7		LOTE	https://web.facebook.com/pg/Venta-de-propiedades-VIJES-401973230244585/posts/	VEREDA FRESNEDA VIJES	VENTA DE PROPIEDAD VIJES TEL 319 2319960 WAPSAP	78.000.000	8%	71.760.000	0	10.000	7.176	SE VENDE TERRENO EN ZONA RURAL DE VIJES, CERCA A LA VEREDA LA FRESNEDA. Con un área de 10.000 metros cuadrados, una hectárea 78 millones de pesos Información whatsapp 3192319960. Ideal para construir casita de campo, clima fresco. Se entrega con escritura pública y acueducto, a orilla de carretera, acceso vehicular.
9		LOTE	https://web.facebook.com/401973230244585/videos/1411796915932999/	VIJES	INFORMACIÓN WATHSAAP 3192319960.	88.000.000	8%	80.960.000	10.000	8.008	8.008	TERRENO FÉRTIL, IDEAL PARA CONSTRUIR CASITA DE CAMPO, APTA PARA CULTIVO O GANADO, A ORILLA DE CARRETERA, HERMOSA VISTA AL VALLE, CLIMA FRESCO.

18.1.- Determinación de Valores

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

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

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

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

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

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

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

El factor a aplicar se calcula:

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

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

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

$$FG = Fa * Fn$$

FG =	Factor General
Fa =	Factor área
Fn =	Factor negociación

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

18.2. MEMORIAS DE CALCULO

18.2.1.- Valoración Lote de Terreno

LOTE A

Nº	COMP	VR.OFERTA	VR. M2 DEPURADO	AREA LOTE M2	FACTORES			VALOR HOMOGENIZADO M2	
					PENDIENTE	TAMAÑO	UBICACIÓN		
1	CMP1	\$ 460.000.000	\$ 7.706	34968	0,81	0,98	0,80	\$ 4.910	
2	CMP2	\$ 223.100.000	\$ 6.972	32000	0,94	1,01	0,80	\$ 5.299	
3	CMP3	\$ 622.200.000	\$ 9.837	38400	0,81	0,96	0,70	\$ 5.328	
4	CMP4	\$ 105.800.000	\$ 5.343	19800	0,81	1,17	1,00	\$ 5.077	
5	CMP5	\$ 71.760.000	\$ 7.176	10000	0,76	1,45	0,70	\$ 5.534	
6	CMP6	\$ 80.080.000	\$ 8.008	10000	0,70	1,45	0,70	\$ 5.688	
				Media (Valor Promedio de los datos)			$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{n}$	\$ 5.306	
SUJETO				33125	S : Desviación			$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{n}$	285,56
				Coeficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$				5,4%	
								6	
				Raíz				2,449	
				T(N)				-	
				Limite Superior				\$ 5.688	
				Limite Inferior				\$ 4.910	

18.2.2 Valoración de las Construcciones

VIVIENDA								
ITEM	VALOR DE REPOSICION/M ²	EDAD	VIDA UTIL	EDAD % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	% DEPRECIADO FITTO Y CORVINI	VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO	AREA CONSTR.
1	\$652.876	52	70	74,29%	4	83,05%	\$ 110.674	86,0

ZONA DE BAÑO								
ITEM	VALOR DE REPOSICION/M ²	EDAD CORREGIDA	VIDA UTIL	EDAD % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	% DEPRECIADO FITTO Y CORVINI	VALOR DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADO	AREA CONSTR.
1	\$355.500	32	70	45,71%	3,5	55,37%	\$ 158.665	18,00

18.3 Valoración Lote de Terreno B

Nº	COMP	VR.OFERTA	VR. M2 DEPURADO	AREA LOTE M2	FACTORES			VALOR HOMOGENIZADO M2	
					PENDIENTE	TAMAÑO	UBICACIÓN		
1	CMP1	\$ 460.000.000	\$ 7.706	34968	0,80	1,07	0,95	\$ 6.250	
2	CMP2	\$ 223.100.000	\$ 6.972	32000	0,96	1,10	0,80	\$ 5.873	
3	CMP3	\$ 622.200.000	\$ 9.837	38400	0,81	1,04	0,80	\$ 6.608	
4	CMP4	\$ 105.800.000	\$ 5.343	19800	1,00	1,27	0,80	\$ 5.441	
5	CMP5	\$ 71.760.000	\$ 7.176	10000	0,81	1,57	0,70	\$ 6.401	
6	CMP6	\$ 80.080.000	\$ 8.008	10000	0,81	1,57	0,65	\$ 6.633	
				Media (Valor Promedio de los datos)	$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{n}$			\$ 6.201	
SUJETO				43125	S : Desviación	$\bar{x} = \frac{\sum X_i}{n}$			464,49
				Coficiente de Variación = C.V. $C.V. = \frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$				7,5%	
								6	
				Raíz				2,449	
				T(N)				-	
				Limite Superior				\$ 6.633	
				Limite Inferior				\$ 5.441	

19. RESULTADO :

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	33.125,00	5.306,00	\$175.761.250,00
Construcción Vivienda	86,00	110.674,00	\$9.517.964,00
Zona de Baño	18,00	158.665,00	\$2.855.970,00
VALOR PROBABLE LOTE DE TERRENO A			\$ 188.135.184,00
Letras: CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.			

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	43.125,00	\$ 6.201,00	\$267.418.125,00
VALOR PROBABLE LOTE DE TERRENO B			\$ 267.418.125,00
Letras: DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS M/CTE.			

20.- COMERCIALIZABILIDAD. De acuerdo al estudio de oferta y demanda, compra y venta de inmuebles iguales o similares al avaluado hemos estimado su Comercializabilidad: **MEDIA-BAJA.**

21. VALORIZACIÓN. Se entiende por valorización de un inmueble, aquellos que han alcanzado un valor comercial por encima de los índices de inflación, esto significa que al traer el valor presente el costo inicial del inmueble se encuentra por encima del valor comercial, la valorización puede ser: **ESTABLE.**

22.- MARCO LEGAL DE VALUACION

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

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

23.- CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

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

24.- DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

24.1 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica y su entorno.

24.2 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no cuenta con servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

24.3 Seguridad

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

24.4 Problemáticas socioeconómicas

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

25.- DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; asesores y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.



RODOLFO RUIZ CAMARGO
Perito Avaluador
RAA AVAL No. 16721061

26.- Anexos



PIN de Validación: aeca0a89



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) RODOLFO RUIZ CAMARGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16721061, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16721061.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RODOLFO RUIZ CAMARGO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance			
<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. 			
Fecha de inscripción 06 Jun 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 17 Feb 2020	Regimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance			
<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. 			
Fecha de inscripción 06 Jun 2018	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 17 Feb 2020	Regimen Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 			
Fecha de inscripción 26 Feb 2020	Regimen Régimen Académico		

Página 1 de 5



PIN de Validación: aeca0a89



<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. <p>Fecha de inscripción: 26 Feb 2020 Régimen: Régimen Académico</p>			
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <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. <p>Fecha de inscripción: 06 Jun 2018 Régimen: Régimen de Transición Fecha de actualización: 17 Feb 2020 Régimen: Régimen Académico</p>			
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. <p>Fecha de inscripción: 06 Jun 2018 Régimen: Régimen de Transición Fecha de actualización: 17 Feb 2020 Régimen: Régimen Académico</p>			
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. <p>Fecha de inscripción: 26 Feb 2020 Régimen: Régimen Académico</p>			



PIN de Validación: aeca0a89



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
 06 Jun 2018

Regimen
 Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
 06 Jun 2018

Regimen
 Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos

Fecha de inscripción
 26 Feb 2020

Regimen
 Régimen Académico

- Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción
 24 Ago 2018

Regimen
 Régimen Académico

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 con el Código URB-0695, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0597, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: aeca0a89



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0085, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0087, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 64 B NO. 14 - 24 - CASA 97 UNIDAD RESIDENCIAL PARAISO 1 BARRIO EL LIMONAR
Teléfono: 3108229855
Correo Electrónico: rodolfo Ruiz Camargos@hotmaill.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Administrador de Empresas - Universidad Santiago de Cali
Especialista en Gerencia Financiera - Universidad Santiago de Cali
Magister en Gestión Empresarial - Universidad Libre

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RODOLFO RUIZ CAMARGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16721061.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

aeca0a89

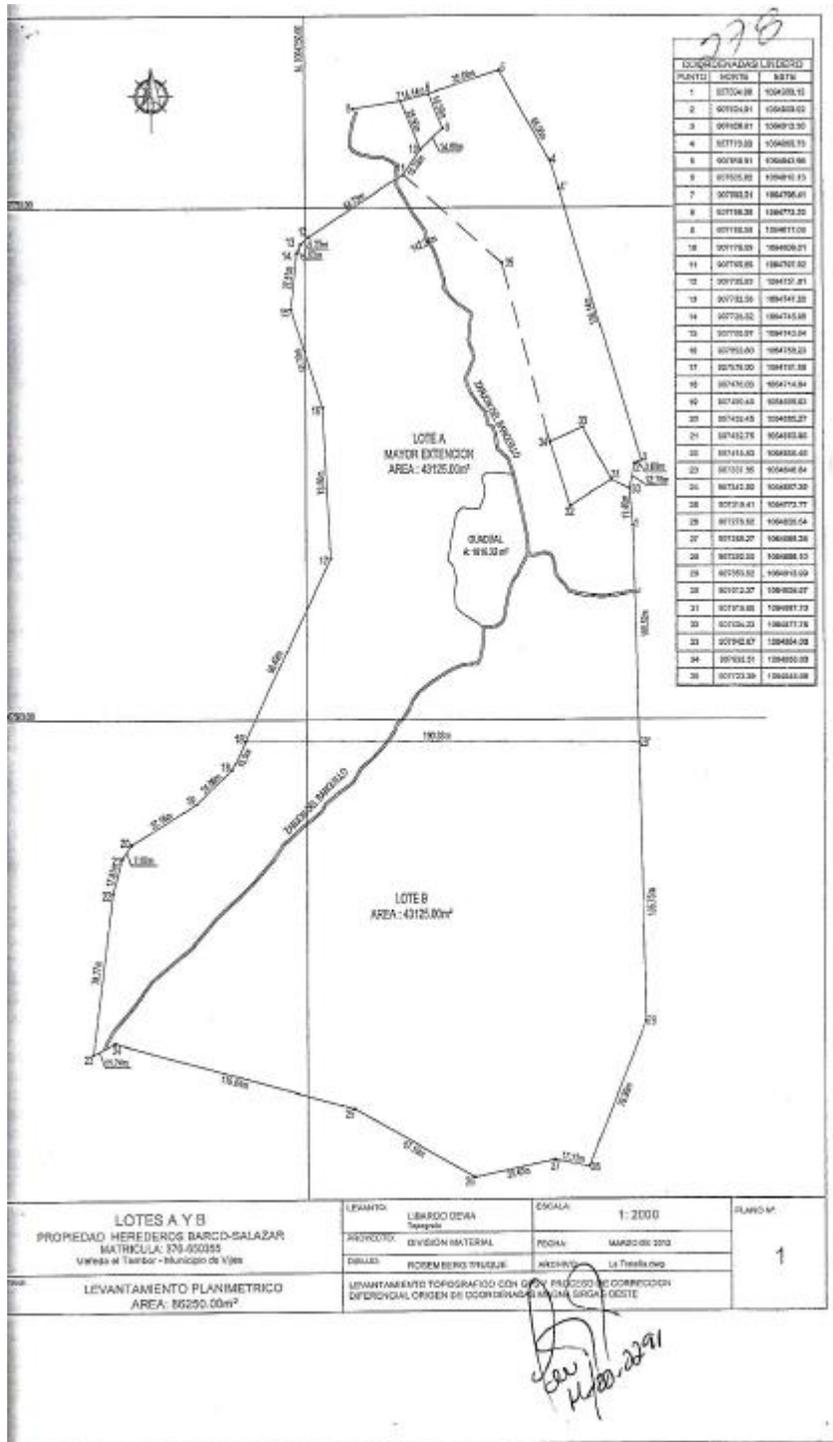


PIN de Validación: aeca0a89



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



enajenación perpetua a favor de JOSE OTILIO SAA SAA , los derechos, de dominio propiedad y posesión que tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble: **LOTE A**.
Un lote de terreno o predio rural conocido con el nombre de LA ATRATENA distinguido como LOTE NUMERO A UBICADO EN el corregimiento de la fresneda, actualmente Vereda "El Tambor" jurisdicción del Municipio de Vijes Departamento del Valle del Cauca, distinguido con ficha catastral actual numero 00-000000000-50073-0000000000, con una extensión superficial de TREINTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (33.125 M2), comprendido por los siguientes linderos : NORTE: Partiendo del mojon numero 15 EN UNA LONGUITUD DE 142.24 METROS , HASTA LLEGAR AL MOJON 4 LINDANDO CON EL LOTE DE PROPIEDAD DE DEYANIRA SALAZAR DE BARCO , JOSE NEIBER BARCO SALAZAR Y JORGE OLBEIRO BARCO SALAZAR ; SUR : Partiendo del mojon 18 HASTA LLEGAR AL MOJON 29 EN UNA LONGUITUD DE 190.33 METROS LINDANDO CON EL LOTE B DE PROPIEDAD DE DEYANIRA BARCO SALAZAR ; ORIENTE : Partiendo del mojon 15 PASANDO AL MOJON 16-17 HASTA LLEGAR AL MOJON 18 EN UNA LONGUITUD DE 222.99 METROS CON JUAN BLAYDER ARIAS BARCO y por el OCCIDENTE : Partiendo del mojon numero 4 PASANDO POR EL MOJON 3 - 2 - 1 HASTA LLEGAR AL MOJON 29 EN LONGUITUD DE 278 METROS LINDANDO CON LA PROPIEDAD DE LUZ NELLY BARCO DE ARIAS ; BLANCA GREY BARCO PAREDES , AL MEDIO CON CAMINO DE HERRADURA HOY VIA PUBLICA .- A ESTE PREDIO LE CORRESPONDE EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 370-863258 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE LA CIUDAD DE CALI-VALLE.- **SEGUNDO: ADQUISICION:** Este inmueble fue adquirido por las vendedoras en común y proindiviso por adjudicación en sucesión, mediante escritura pública número 932 de fecha 04 de Agosto de 2009, otorgada en la Notaria 20 de Cali -Valle, Y mediante escritura pública 113 de 25 de mayo de 2012 otorgada en la Notaria Única de Vijes se hizo la división del predio ambas debidamente registradas a folio de matricula inmobiliaria 370-863258 de la

Folios notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.

República de Colombia

NOTARÍA ÚNICA DE VUJES VALLE DEL CAUCA
 Código 768690001 / Nit 31870340 - 4
 Notario Titular: Dr. MILGEN BURBANO CRISTANCHO

DATOS DEL PREDIO

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 370-863259 =====
 NUMERO PREDIAL 00-000000000-50073-0000000000 (MAYOR EXTENSION)=====

UBICACIÓN DEL PREDIO

DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO RURAL DENOMINADO LOTE "B" UBICADO EN
 EL CORREGIMIENTO DE LA FRESNEDA ACTUALMENTE VEREDA EL TAMBOR
 JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE VUJES DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL
 CAUCA

DATOS DE LA ESCRITURA

ESCRITURA PUBLICA NUMERO **DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE (257)**=====
 FECHA: VUJES, DIECISIETE DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO (17-12-2018)=

NATURALEZA DEL ACTO

ESPECIFICACION COMPRA VENTA =====
 OBJETO DEL ACTO COMPRA VENTA =====
 CUANTIA DEL ACTO \$ 17.500.000,00=====

PARTES INTERVINIENTES:

VENDEDORA: DEYANIRA SALAZAR DE BARCO, C.C. # 29.738.089 de Restrepo,
 QUIEN PARA EFECTOS DE ESTE INSTRUMENTO PUBLICO SERA
 REPRESENTADO POR la señora FRANDIR DURLANCI BARCO SALAZAR, C.C. #
 29.940.539 de Vujes -Valle, SEGÚN PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE==
 COMPRADOR: JOSE OTILIO SAA SAA C.C. # 8.220.869 de Candelaria -Valle ==

En el municipio de Vujes, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a
 los DIECISIETE (17) días, del mes de DICIEMBRE del año Dos Mil Dieciocho
 (2018), ante mi MILGEN BURBANO CRISTANCHO Notario Único y titular de este
 círculo notarial, En uso del principio de rogación consagrado en el artículo 4 del Decreto
 960 de 1970 Estatuto de Notariado =====

Comparece la señora FRANDIR DURLANCI BARCO SALAZAR, identificada con la
 cedula de ciudadanía numero 29.940.539 de Vujes -Valle, mayores de edad, vecina de
 Vujes-Valle, de estado civil como aparece al pie de su firma, persona hábil para
 contratar y obligarse y quien para efectos de este instrumento publico actúa en nombre
 del papel notarial para una exclusión en la escritura pública - No tiene costo para el notario.

y representación de DEYANIRA SALAZAR DE BARCO, identificada con la cedula de ciudadanía número 29.738.089 de Restrepo, según poder especial, amplio y suficiente que se adjunta a la presente escritura pública para que se protocolice y se expidan copias y MANIFESTO: PRIMERO: Que por medio del presente instrumento público transfiera a título de venta real y enajenación perpetua a favor de JOSE OTILIO SAA SAA, los derechos, de dominio propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: LOTE B: UN LOTE DE TERRENO O PREDIO RURAL QUE SE DESPRENDIO DE OTRO DE MAYOR EXTENSIÓN, DENOMINADO "LOTE B", UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE LA FRESNEDA, ACTUALMENTE VEREDA "EL TAMBOR" JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE VIJES DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, DISTINGUIDO CON FICHA CATASTRAL ACTUAL NUMERO 00-0005-0073-000, (MAYOR EXTENSIÓN) CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICARIA DE CUARENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (43.125 M2), COMPRENDIDO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: PARTIENDO DEL MOJON 29 EN UNA LÍNEA RECTA HASTA LLEGAR AL MOJON 18 EN UNA LONGITUD DE 190,33 METROS LINDANDO CON EL LOTE A QUE MEDIANTE ESTE INSTRUMENTO PUBLICO SE ASIGNA A FRANDIR DURLANCI BARCO E INIRIDA BARCO SALAZAR. SUR: PARTIENDO DEL MOJON NUMERO 23 EN LÍNEA QUEBRADA PASANDO POR LOS MOJONES 25,26 Y 27 HASTA LLEGAR AL MOJON NUMERO 28 EN UNA LONGITUD DE 250,00 METROS CON PREDIO CONOCIDO COMO LOTE NUMERO 9 DE PROPIEDAD DE EMERSON BARCO Y NARGIS JIMENA BERMEO BARCO ORIENTE: PARTIENDO DEL MOJON 18 EN UNA LÍNEA QUEBRADA PASANDO POR LOS MOJONES 18,19,20,21,22, HASTA LLEGAR AL MOJON NUMERO 23 EN UNA LONGITUD DE 172,52 METROS CON EL PREDIO DENOMINADO NUMERO 8 DE PROPIEDAD DE LUZ NELLY BARCO DE ARIAS Y BLANCA GREY BARCO PAREDES Y POR EL OCCIDENTE :PARTIENDO DEL MOJON NUMERO 29 EN UNA LÍNEA SEMIRECTA PASANDO POR LOS MOJONES 29 HASTA LLEGAR AL MOJON 28 EN UNA LONGITUD DE 212,05 METROS

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario