CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira, 2 de diciembre de 2021. Paso a despacho del señor juez informándole que:

1. El apoderado judicial del demandado JUAN CARLOS VALENCIA REBELLON, allegó memoriales dirigidos al Juzgado Segundo Promiscuo de Familia, respuesta al requerimiento efectuado por este despacho judicial en audiencia celebrada el día 26 de octubre de 2021, mismo que fue remitido 2 veces por el togado (consec. 37-42)

2. El apoderado judicial de la parte demandante, allegó memorial donde solicita se otorgue más plazo para aportar el Certificado de Tradición especial del inmueble a usucapir, requerido en la audiencia del 26 de octubre de 2021. (consec. 43)

3. La perito MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ, aportó el dictamen pericial de avalúo comercial del inmueble objeto de Litis, decretado en audiencia del 372 del C.G.P., llevada a cabo el 26-oct-2021 (consec. 49). Sírvase Proveer.

VANESSA HERNÁNDEZ MARÍN
Secretaria

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
PALMIRA VALLE

Diciembre tres (3) de dos mil veintiuno (2021)

Auto interlocutorio número**: 1073**

ASUNTO	**:**	**AGREGA RESPUESTA AL REQUERIMIENTO EFECTUADO POR EL DESPACHO, AL APODERADO JUDICIAL DEL DEMANDADO Y OTRAS DISPOSICIONES**
PROCESO	**:**	**DECLARATIVO DE PRESCRICIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**
DEMANDANTE	**:**	**ALFONSO CARDONA AVALOZ**
DEMANDADO	**:**	**LILIANA BARONA, VALERIA VALENCIA, Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS**
RADICACIÓN	**:**	**765203103003-2019-00085-00**

En atención a la constancia Secretarial que antecede, este despacho judicial ordenará, **agregar para que conste en el expediente**, la respuesta allegada por parte del apoderado del demandado **JUAN CARLOS VALENCIA REBELLON**, al requerimiento realizado en audiencia que trata el art. 372 del C.G.P., el 26 de octubre de 2021, **mismo que se tendrá en cuenta en el momento procesal oportuno**. (consecutivo. 37 y 42 E.D.)

En lo tocante a la solicitud del apoderado judicial del demandante, en la que solicita ampliación del término para aportar el certificado especial del bien inmueble objeto del presente proceso, el cual fue requerido en audiencia inicial celebrada el 26 de octubre de 2021, pues informa el togado que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira se encuentra en asamblea permanente sin atención al Público, desde el 27 de octubre de 2.021, encuentra este despacho que la solicitud es viable.

Por último, se pondrá en conocimiento de las partes el avalúo comercial del inmueble con M.I. 378-93682, realizado por la perito **MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ**, decretado en audiencia del artículo 372 del C.G.P., realizada el 26-oct-2021, para lo pertinente. (Consecutivo 49 E.D.)

Por lo anterior, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Palmira,

DISPONE:

PRIMERO: AGREGAR para que obre en el expediente la respuesta allegada por parte del apoderado del demandado JUAN CARLOS VALENCIA REBELLON, al requerimiento realizado en audiencia que trata el art. 372 del C.G.P., el 26-oct-2021, mismo que se tendrá en cuenta en el momento procesal oportuno.

SEGUNDO: AMPLIAR el término en **QUINCE (15) DÍAS HABILES,** otorgado al apoderado judicial del demandante para presentar el Certificado de Tradición Especial del inmueble a usucapir. (consec. 36)

TERCERO: PONER EN CONOCIMIENTO de las partes, el avalúo comercial del inmueble con M.I. 378-93682, realizado por la perito **MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ**, decretado en audiencia del artículo 372 del C.G.P., realizada el 26-oct-2021, para los fines pertinentes.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

CARLOS IGNACIO JALK GUERRERO

VHM

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
PALMIRA– VALLE
SECRETARIA

Palmira, (Valle) 06-12-2021. Notificado por anotación en ESTADO No. 149 de la misma fecha.

VANESSA HERNÁNDEZ MARÍN
Secretaria

RE: REMISION OFICIO DESIGNA PERITO No. 278 DEL 27 DE OCTUBRE DE 2021, DICTADO DENTRO DEL PROCESO VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA RAD. 76-520-31-03-003-2019-00085-00, FAVOR CONFIRMAR EL RECIBIDO, GRACIAS.

Martha Arboleda <marboleda@inmopacifico.com.co>

Mié 24/11/2021 20:34

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Palmira <j03ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (17 MB)

AVALUO FINAL JUZAGADO 3 PROCESO ALFONSO CARDONA LA ZAPATA.pdf;

Señores:
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Carrera 29 no. 22-43 oficina. 207
Palmira – Valle

Yo MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ, identificada con CC 66.858.603 de Cali, residente en la ciudad de Cali con domicilio en la Carrera 3 10-12 of 502 con correo electrónico de notificación marboleda@inmopacifico.com.co con el presente me permito dar respuesta a la designación que me hizo el señor Juez Dr. Carlos Ignacio Jalk Guerrero de acuerdo al oficio 278 de fecha 27 de octubre de 2021 dentro del siguiente proceso:

Radicación:	76520-31-03-003-2019-00085-00
Proceso:	VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA
Demandante:	ALFONSO CARDONA AVALO C.C.6.384.872
Demandados:	LILIANA BARONA ROJAS C.C.66.758.924
	VALERIA VALENCIA BARONA C.C.94.315.741
	PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

Por tal motivo adjunto DICTAMEN PERICIAL DE AVALÚO COMERCIAL AL INMUEBLE OBJETO del presente proceso de pertenencia, en el cual se indica el valor comercial del bien.

De la manera más respetuosa le solicito al señor Juez un plazo de 30 días hábiles con el fin de realizar la entrega del trabajo de partición y el valor de las mejoras que se hayan efectuado al inmueble objeto de Litis por el demandante, si existieren, dado que para dicho proceso se requiere hacer el levantamiento topográfico, adicional que me informe el número de partes que se debe realizar dicha partición.

Agradezco su colaboración en este sentido.

Cordialmente,

Ing. Martha C. Arboleda N.
Gerente Administrativa
Email: marboleda@inmopacifico.com.co
Teléfono: (572) 883-4700 Ext. 124

Si desea responder este mensaje por este medio, favor escribir a marboleda@inmopacifico.com.co. Esta transmisión puede contener información confidencial. Si ha recibido este mensaje por error, favor notificarlo inmediatamente a cali@inmopacifico.com.co y destruir el material en su totalidad. La información contenida en este mensaje no puede ser copiada, distribuida o transferida. El uso de esta información es totalmente confidencial de uso de Asesores Inmopacifico y su reproducción es ESTRICTAMENTE PROHIBIDA. Gracias por su atención

---

De: Juzgado 03 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Palmira <j03ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Enviado el: viernes, 29 de octubre de 2021 8:17 a. m.
Para: Martha C. Arboleda N. <marboleda@inmopacifico.com.co>
Asunto: REMISION OFICIO DESIGNA PERITO No. 278 DEL 27 DE OCTUBRE DE 2021, DICTADO DENTRO DEL PROCESO VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA RAD. 76-520-31-03-003-2019-00085-00, FAVOR CONFIRMAR EL RECIBIDO, GRACIAS.

2 ARCHIVOS ADJUNTOS EN FORMATO PDF.

REMISION OFICIO DESIGNA PERITO No. 278 DEL 27 DE OCTUBRE DE 2021, DICTADO DENTRO DEL PROCESO VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA RAD. 76-520-31-03-003-2019-00085-00,
FAVOR CONFIRMAR EL RECIBIDO, GRACIAS.

Cordialmente,

ALEXANDER MEDINA ROLDAN
Notificador
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA VALLE DEL CAUCA

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Predio 76520000200000004025900000000
Matrícula Inmobiliaria No. 378-93682
Corregimiento La Zapata
Palmira – Valle del Cauca

Solicitante:
Juzgado Tercero Civil del Circuito de Palmira

Noviembre 24 de 2021

Ing. Martha Cecilia Arboleda N. - Ingeniera Civil
(2) 8834700 – 3155565400
Cali - Colombia

RESUMEN

El presente documento de avalúo comercial, fue elaborado por la Ing. Martha Cecilia Arboleda N., con Registro Abierto de Avaluadores AVAL-66858603 R.A.A en las categorías: Inmuebles urbanos, rurales, especiales e Intangibles Especiales, quien elaboró un análisis metódico y técnico del inmueble en su conjunto, con el fin de estimar su valor comercial

Certifico no tener interés alguno en este inmueble ni directa o indirectamente en un futuro de negociación de compra y venta del predio avaluado e igualmente no tengo ninguna vinculación comercial diferente a la derivada de este estudio con el solicitante del presente avalúo, por consiguiente el informe valuatorio fue elaborado con la metodología de la técnica de la valuación, con criterios de objetividad, certeza de fuentes, transparencia, integridad y suficiencia, independencia y todo el rigor profesional.

Teniendo en cuenta los ítems internos y externos que integran el Concepto de Valor Comercial, integrados en la metodología valuatoria de acuerdo a las normas vigentes, se obtuvo el siguiente resultado:

SOLICITANTE Juzgado Tercero Civil del Circuito de Palmira
CIUDAD Corregimiento La Zapata – Palmira (Valle)
FECHA AVALUO 24 de noviembre 2021

ITEM	AREAS M²	VALOR UNITARIO $/m²	VALOR TOTAL $
Terreno	28.080,00	Integral	$536.892.000,00
Construcciones	Global	Global	$ 699.564.420,00
VALOR COMERCIAL			**$ 1.236.456.420,00**
Son: mil doscientos treinta y seis millones cuatrocientos cincuenta y seis mil cuatrocientos veinte pesos mcte			

Vigencia: Decreto 1420 de 1998. Artículo 19º.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

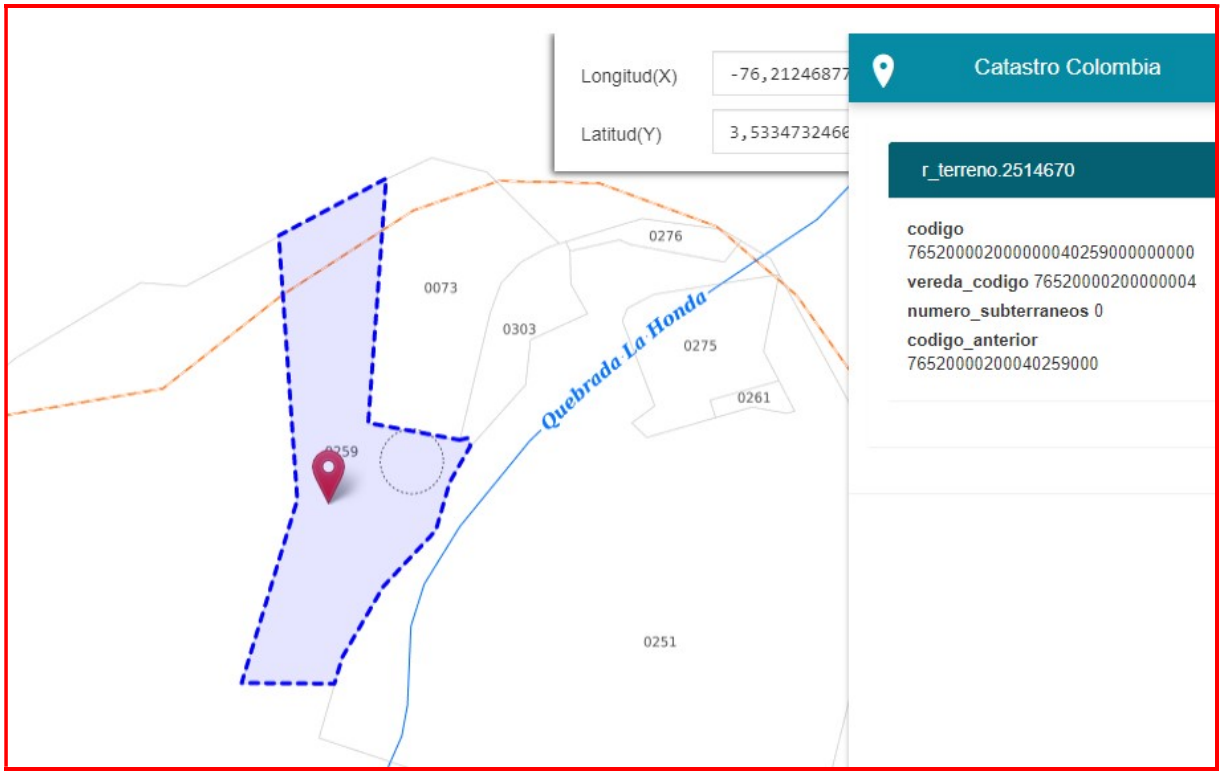
Ing. Martha Cecilia Arboleda N.
R.A.A. AVAL-66858603

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE

Tipo de Avalúo	Avalúo Comercial dentro de Proceso Verbal Declarativo De Pertenencia.
Ciudad y fecha Avalúo	Cali, 24 de noviembre de 2021.
Solicitado por	**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA** Demandante: Alfonso Cardona Avalo C.C.6.384.872 Demandados: Liliana Barona Rojas C.C.66.758.924 Valeria Valencia Barona C.C.94.315.741 Personas Inciertas E Indeterminadas

1. INFORMACIÓN BÁSICA

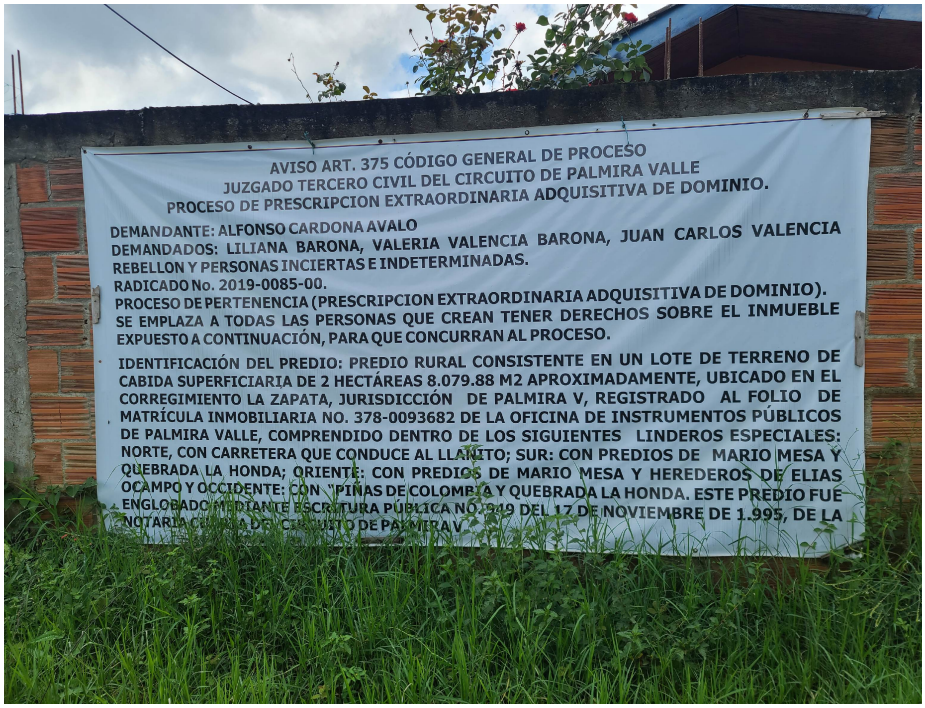
1.1 Propietario	Liliana Barona Rojas y Valeria Valencia Barona
1.2 Tipo de inmueble	Lote Rural Suburbano.
1.3 Destinación actual	En la actualidad el predio se encuentra destinado para engorde de aves de corral y para el uso de vivienda, que consta de casa principal con piscina, salón de juegos y salón social con cocina, vivienda para el agregado, 3 galpones con capacidad total de 40.000 aves. De acuerdo con información suministrada por el señor Alfonso Cardona se cuenta con un contrato para el engorde aves con la empresa BUCANERO.
1.4 Departamento	Valle del Cauca.
1.5 Municipio	Palmira
1.6 Sector o barrio	Corregimiento La Zapata
1.7 Dirección del inmueble	Finca La Orquídea
1.8 Coordenadas de georreferencia Longitud y latitud	Lat: 03° 32' 01,2" N Long: 76° 12' 46,6" O
1.9 Ubicación en Mapa	

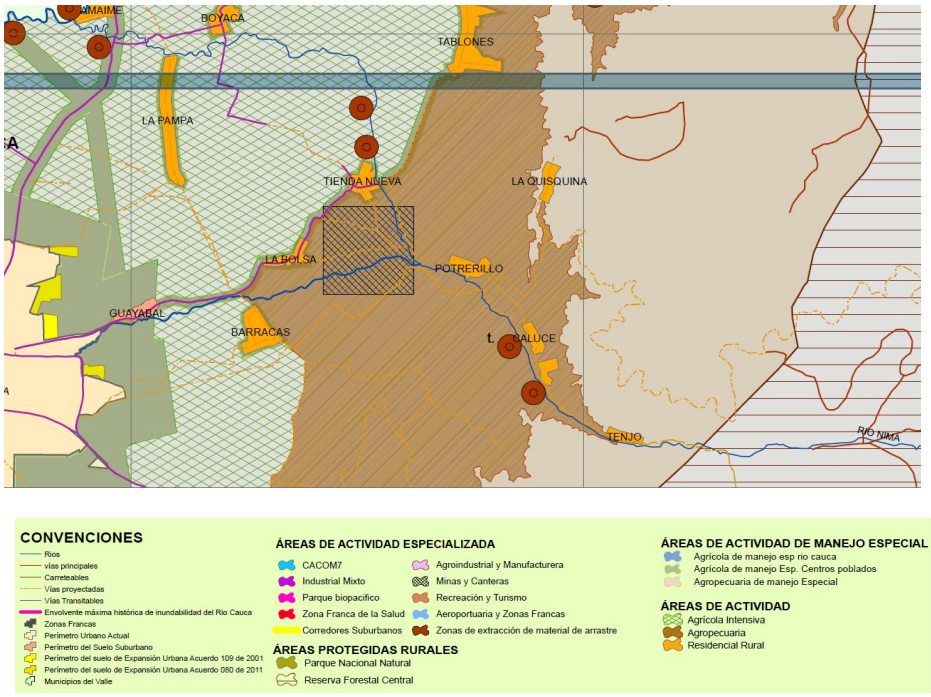

Longitud(X)
-76,21246877
Latitud(Y)
3,5334732466
Catastro Colombia
r_terreno.2514670
codigo
76520000200000004025900000000
vereda_codigo 76520000200000004
numero_subterraneos 0
codigo_anterior
7652000200040259000
0276
0073
0303
0275
0261
0259
0251
Quebrada La Honda

31 - Ginebra
31 - Ginebra
Granja Orquidea
Granja Recreativa La Floresta
31 - Ginebra

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 Identificación	
Número matriculas Inmobiliarias	378-93682
Número de predial	765200002000000040259000000000
Cédulas catastrales	No fueron suministradas.
Avalúo catastral	$139.776.000 año 2021
Escritura Pública	Sentencia 177 del 22 de mayo de 2008 Juzgado 2 de Familia de Palmira.
Reglamento Propiedad Horizontal	No aplica.

Licencia de construcción (si aplica)	No aplica.
Vicios que afectan la propiedad	
Otras anotaciones en matrícula Inmobiliaria	Aparentemente ninguno otro a considerar.
2.2 Normas Urbanísticas	

Definición y origen de la norma	Según el ACUERDO N.º 0109 DE 2002 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PALMIRA" y sus posteriores modificaciones, el inmueble se encuentra en el AREA RURAL del municipio de Palmira en **AREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA.** 
Área de actividad	Suelo rural. Área de actividad agropecuaria.
Resumen de la reglamentación	**Artículo 96. Zonificación por Áreas de Actividad en el Área Rural.** Para efectos de la asignación de los usos en el área rural, se adopta la siguiente división por áreas de actividad, las cuales aparecen identificadas en el Plano N° A12 que forma parte integral del presente Acuerdo: a) Áreas Protegidas Rurales b) Áreas de Actividad Agrícola Intensiva c) Áreas de Actividad Agropecuaria d) Áreas de Actividad Residencial Rural e) Áreas de Actividad de Manejo Especial

	1. Áreas de Actividad Agrícola de Manejo Especial del Río Cauca 2. Áreas de Actividad Agrícola de Manejo Especial en Centros Poblados 3. Áreas de Actividad Agropecuaria de Manejo Especial f) Áreas de actividad Especializada 1. Áreas de Actividad Especializada para la Recreación y el Turismo 2. Áreas de Actividad Especializada Aeroportuaria y de Zonas Francas. 3. Áreas de Actividad Especializada Agroindustrial y Manufacturera 4. Área de Actividad Especializada Industrial Mixta 5. Área de Actividad Especializada de Minas y Canteras Capítulo 3. Áreas de Actividad Agropecuaria **Artículo 102. Definición.** Se consideran áreas de actividad agropecuaria aquellas de alta o mediana capacidad agrológica que tradicionalmente se han destinado a usos agrícolas de pancoger y producción pecuaria de distintas escalas. **Artículo 103. Asignación.** Las áreas de producción agropecuaria, corresponden principalmente, a la franja del piedemonte comprendida entre la carretera que del Municipio de Pradera conduce a La Bolsa y desde la Bolsa a Tablones y la cota 1500, así como a los sectores ubicados en los alrededores de algunos centros poblados los cuales están identificadas en el Plano N° A12 que forma parte integral del presente Acuerdo **Artículo 104. Régimen de usos.** Se establece para esta área el siguiente régimen de usos: 1. Usos Principales: Pecuario. Agrícola 2. Usos Compatibles: Forestal. Agroforestal. Ecoturismo. Vivienda Tipos 1 y 2. Equipamientos colectivos 3. Usos condicionados: Dotacional de gran escala, condicionado

	a un plan de implantación para mitigar los impactos que generen. **Parágrafo 1.** Las explotaciones ganaderas extensivas e intensivas deberán disponer de certificados de la autoridad sanitaria para acreditar el cumplimiento de las normas sobre control de enfermedades, asepsia de los sistemas de ordeño, manejo de las instalaciones y disposición final de los efluentes líquidos y sólidos. **Parágrafo 2.** Las explotaciones de ganadería extensiva deberán realizar un manejo silvopastoril, crear barreras con arbustos de leguminosas, prácticas de control de erosión mediante el aislamiento de áreas afectadas por cárcavas y su relleno gradual y construcción de trinchos con base en el mapa de erosión de C.V.C. **Parágrafo 3.** Las explotaciones comerciales porcícolas (más de 100 unidades), deben disponer de biodigestores u otros sistemas de tratamientos como filtros biomecánicos, lagunas de oxidación o similares con el fin de disponer de los efluentes líquidos y sólidos para no afectar las aguas superficiales freáticas o subterráneas. En las instalaciones deben realizarse aspersiones con productos biológicos o reproducir plantas fragantes para mitigar los olores de la explotación. La porquinaza recogida se debe disponer en sitios secos que permitan un manejo sanitario adecuado y control de olores antes de su transporte al sitio de la disposición final. Las explotaciones menores de 100 unidades contarán con sistemas de mitigación más simple teniendo en cuenta su realidad económica. Además desarrollará procesos de lumbricultura y similares para aprovechar y transformar los residuos animales. **Parágrafo 4.** Las explotaciones avícolas comerciales deben disponer de un sistema de tratamiento de los efluentes para mejorar la condición del agua utilizada antes de verterlos a los cauces. De igual manera deberán disponer de equipos adecuados para colectar, manejar y disponer finalmente de los residuos como plumas, vísceras y desperdicios. La gallinaza debe ser asperjada con productos que mitiguen los olores fuertes. **Parágrafo 5.** Las explotaciones piscícolas comerciales deben promover la recuperación de las especies piscícolas nativas comunes de la región clasificadas taxonómicamente por la C.V.C. En cualquier caso deben disponer de estructuras especiales para

	impedir la difusión en las aguas superficiales y espejos lagunares de alevinos juveniles y adultos de especies exóticas, tales como Carpa Espejo y Tilapias entre otras. También dispondrán de un sistema de tratamiento de las aguas contaminadas por detritus, residuos de alimentos y sedimentos depositados en los estanques, lagos y reservorios. **Parágrafo 6.** Las explotaciones comerciales de especies menores tales como conejos, curíes, perdices entre otras, deben disponer de un sistema de manejo y tratamiento de residuos antes de utilizarlos en la fabricación de abonos orgánicos o disponerlos finalmente. **Parágrafo 7.** En los terrenos dedicados a usos agrícolas se hará un manejo sostenible basado en labranza mínima o reducida, la siembra se hará siempre paralela a las curvas de nivel y con cobertura (agroforestería), se establecerán barreras vivas para recuperación y control de suelos erosionados control de viento y erosión eólica y sistemas de riego adecuados a la ladera. Se propiciará el uso de materia orgánica, el control racional de malezas, el control limpio de plagas y enfermedades y la integración de diversas especies en el territorio. **Parágrafo 8.** En cumplimiento del Decreto 1449 de 1977 Reglamentario del Código de Recursos Naturales, se deben mantener como áreas forestales protectoras los terrenos con pendientes superiores al 100% o 45°, una franja de 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una franja de 30 metros de ancho, paralelas a las líneas de máxima marea, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas, y arroyos sean permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua naturales. Para las acequias de riego y de drenaje y reservorios rigen las distancias para mantenimientos menores según criterios C.V.C.
Afectaciones	Ver Resumen de la reglamentación.
Servidumbres	Aparentemente ninguna.
Coeficiente de Construcción	Ver Resumen de la reglamentación.

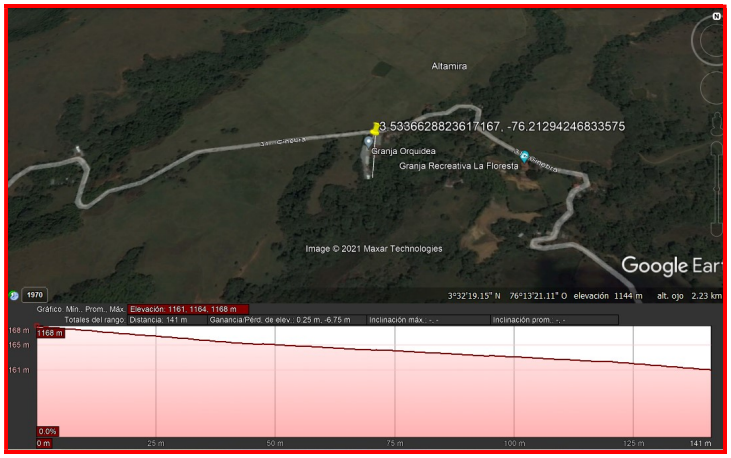
Coeficiente de Ocupación	Ver Resumen de la reglamentación.

3. ASPECTOS DEL SECTOR

3.1 Estratificación socioeconómica	Residencial Rural.
3.2 Actividad y característica predominante del sector	Residencial Rural. Pecuario.
3.3 Vulnerabilidad sísmica	Media, las construcciones existentes en el predio no se encuentran atemperadas al último código sobre sismo resistencia vigente NSR-10.

4. ASPECTOS FÍSICOS

4.1 Linderos y dimensiones del lote	
Descripción del lindero y dimensiones	Según la Escritura Pública N° 1389 del 29 de abril de 1998 de la Notaria Tercera de Palmira, el predio se alindera de la siguiente manera: Norte: con Carretera que conduce a EL LLANITO Oriente: Con predios de Mario Mesa y herederos de Elías Ocampo Sur: con predios de Mario Mesa y quebrada LA HONDA Occidente: Con "Piñas de Colombia" y quebrada LA HONDA
Topografía	Pendientes ligeramente inclinadas 3-7% y en parte fuertemente inclinada del 25-50%

<table>
<tr><td></td><td> 

Perfil de elevación en Google Earth del predio</td></tr>
<tr><td>Nivel respecto de vía</td><td>igual con respecto de la vía.</td></tr>
<tr><td>Forma geométrica</td><td>Polígono Irregular.</td></tr>
<tr><td>Observaciones</td><td>El predio está conformado por un área productiva y social donde se encuentran las construcciones destinadas para vivienda y producción avícola y otra gran parte de relieve quebrado sin destinación específica y área de protección de fuentes de agua y bosque.</td></tr>
<tr><td colspan="2">4.2 Áreas y coeficientes</td></tr>
<tr><td>Área de lote</td><td>Según la base de datos del IGAC, A = 2 Ha + 8.079,88 m2

Según Certificado de Tradición, A = 2 Ha + 8.079,88 m2

Según Escritura Pública N° 1389 del 29 de abril de 1998, A = 2 Ha + 8.079,88 m2</td></tr>
<tr><td>Áreas Construidas</td><td><table>
<tr><td>CASA PRINCIPAL</td><td>275,88</td></tr>
<tr><td>CASA MAYORDOMO</td><td>83,30</td></tr>
<tr><td>GALPON 1</td><td>955,00</td></tr>
<tr><td>GALPON 2</td><td>1.244,00</td></tr>
<tr><td>GALPON 3</td><td>1.244,00</td></tr>
<tr><td>BODEGA INSUMOS</td><td>126,00</td></tr>
<tr><td>UNIDAD SANITARIA</td><td>21,40</td></tr>
<tr><td>PISCINA</td><td>57,20</td></tr>
</table>
En metros cuadrados.</td></tr>
</table>

Área Privada	No aplica.
Otras áreas	De acuerdo con las mediciones aproximadas efectuadas por medio de Google Earth el predio está conformado por un área relativamente plana que ocupa una meseta de aproximadamente 7.500,00 m2 en donde se encuentran las viviendas, galpones y construcciones complementarias; la otra área la conforma una fuerte inclinación que baja hacia la quebrada La Honda y está cubierta en gran parte por especies arbóreas y malezas que forman parte del área de protección de la quebrada, de aproximadamente 20.580,00 m2.
Coeficiente de Copropiedad (si aplica)	No aplica.
4.3 Edificación y características constructivas:	
Descripción inmueble	En la actualidad el predio se encuentra destinado para engorde de aves de corral y para el uso de vivienda, que consta de casa principal con piscina, salón de juegos y salón social con cocina, vivienda para el agregado, 2 galpones con capacidad total de 40.000 aves. De acuerdo con información suministrada por el señor Alfonso Cardona se cuenta con un contrato para el engorde aves con la empresa BUCANERO. Al interior del predio se observan: •Casa de habitación del propietario con: sala-comedor, cuatro (4) cuartos, dos (2) baños, cocina, sala de estar, zona de oficios y casa de habitación del agregado que cuenta con: tres (3) alcobas, salón, baño, cocina y zona de oficios. •Piscina de adultos y niños, cascada, salón de juegos, salón social con cocina. •Tres (3) galpones para engorde de aves; dos galpones en dos niveles con capacidad total para 30 mil aves y un galpón de un nivel para 10 mil aves. •Área de bodega de insumos y área de bodega de herramientas. Bloque sanitario con baños, ducha, vestier y oficina
Fachada	Repello liso y pintura.

<table>
<tr><td>Sistema estructural</td><td>Corridos ciclópeos con zapatas en concreto, con sobrecimiento en concreto, columnas y vigas de carga en concreto.</td></tr>
<tr><td>Simetrías en planta o altura</td><td>Simétricas.</td></tr>
<tr><td>Pisos</td><td>Tablón, baldosa de cemento, cerámica, cemento esmaltado. Galpones con pisos en cemento</td></tr>
<tr><td>Escaleras</td><td>No aplica.</td></tr>
<tr><td>Puertas</td><td>Marcos en madera y naves en madera. Marcos metálicos y naves metálicas.</td></tr>
<tr><td>Ventanería</td><td>Marcos metálicos y naves metálicas y en vidrio.</td></tr>
<tr><td>Mampostería</td><td>Muros en ladrillo.</td></tr>
<tr><td>Baños</td><td>Enchapes en cerámica en pared y piso, muebles corrientes, divisiones en acrílico y aluminio. Ducha con hidromasajes, turco</td></tr>
<tr><td>Cocina</td><td>Mesón en concreto con enchape cerámica y salpicaderos cerámicos, lavaplatos en acero inoxidable.</td></tr>
<tr><td>Cielo rasos</td><td>Vigas de madera, PVC en parte.</td></tr>
<tr><td>Cubierta</td><td>Estructura en Madera, Teja de barro y teja de fibrocemento. Teja de zinc con estructura en madera en galpones.</td></tr>
<tr><td>Otros</td><td>No aplica.</td></tr>
<tr><td>Estado de conservación</td><td>Las construcciones califican de la siguiente manera acorde con las tablas de depreciación de Fitto y Corvini:

<table>
<tr><th colspan="4">Calificación De acuerdo con el Estado de Conservación</th></tr>
<tr><th>Estado</th><th>Calificación</th><th>Estado</th><th>Calificación</th></tr>
<tr><td>Nuevo</td><td>1,0</td><td>Regular</td><td>3,5</td></tr>
<tr><td>Excelente</td><td>1,5</td><td>Deficiente</td><td>4,0</td></tr>
<tr><td>Muy Bueno</td><td>2,0</td><td>Malo</td><td>4,5</td></tr>
<tr><td>Bueno</td><td>2,5</td><td>Ruinas</td><td>5,0</td></tr>
<tr><td>Aceptable</td><td>3,0</td><td></td><td></td></tr>
</table>

Fuente: Resolución 620 de 2008 del IGAC</td></tr>
</table>

	Casa Principal: 3,5 Casa Mayordomo: 4,0 Galpones 1,2,3: 3,5 Bodega Insumos: 4,5 Unidad Sanitaria: 2,5 Piscina: 2,5
Vida técnica útil	Casa Principal: 70 Años Casa Mayordomo: 70 Años Galpones 1,2,3: 70 Años Bodega Insumos: 70 Años Unidad Sanitaria: 70 Años Piscina: 70 Años
Vetustez	Casa Principal: 40 Años Casa Mayordomo: 40 Años Galpones 1,2,3: 40 Años Bodega Insumos: 40 Años Unidad Sanitaria: 30 Años Piscina: 40 Años
Vida técnica remanente	Casa Principal: 30 Años Casa Mayordomo: 30 Años Galpones 1,2,3: 30 Años Bodega Insumos: 30 Años Unidad Sanitaria: 40 Años Piscina: 30 Años
Observaciones de la edificación	El predio consta de casa principal, casa de agregado o mayordomo, piscina, estadero, 3 galpones para cría de pollos uno de capacidad para 10.000 aves y otro de dos niveles para 15.000 aves cada uno, para un total de 40.000 aves, bodega de insumos y bloque de unidad sanitaria. En la parte posterior con inclinación negativa del predio existe una cañada y un bosque.
4.4 Infraestructura: Servicios públicos, transporte y vías	
Acueducto	El agua proveniente de nacimiento se trata en planta de tratamiento especial propia para garantizar la calidad del agua de consumo para las aves. También se tiene agua del acueducto veredal de La Zapata. Se tiene tanque de almacenamiento de 10.000 lts. y otros auxiliares.
Alcantarillado	Pozos sépticos propio y campos de infiltración. Trampas de grasas.
Aseo	Si.

Energía eléctrica	Si provenientes de las redes de CELSIA con las respectivas acometidas para los diferentes usos de la granja.
Gas natural	No.
Telecomunicaciones	Si, red fija y red celular.
Vías de acceso, transporte y estado de las mismas	Desde la ciudad de Palmira se toma la vía a Tienda Nueva hasta el desvío al Centro de Educación Ambiental de San Emigdio, con vía pavimentada de dos carriles. A partir del desvío encontramos una vía rural que conduce al caserío de La Zapata de doble sentido sin pavimento en regular estado de conservación hasta el predio. Transporte regular en camperos públicos.
Otros.	Ninguno.
4.6 Equipamiento urbano	Deficiente.

5. ASPECTOS ECONÓMICOS

5.1 Potencial de mercado	Inversionistas, Pecuarias del sector avícola.
5.2 Perspectiva de valorización	Media.
5.3 Grado Comercialidad	Tiene una comercialidad a mediano plazo.
5.4 Métodos aplicados en el avalúo en terreno y construcción	Método comparativo de mercado para el valor del terreno, Método de costos para las construcciones.
5.5 Fuentes de investigación y consulta	Inmobiliarias, páginas web especializadas en clasificados y ofertas inmobiliarias, bases de datos propias, bases de datos del gremio, otros avaluadores.
5.6 Consideraciones específicas avalúo	Oferta baja y demanda baja en el sector, acceso al predio mediante vía pavimentada en parte y afirmada en regular estado, reglamentación de la zona y del predio como área de actividad rural agropecuaria, con una importante cercanía a centros poblados y fincas de recreo, actualmente tiene unas construcciones en regular estado; el predio cuenta con una incompleta cobertura de servicios públicos y privados.

5.7 Anexo Estudios de Mercado y/o Memoria de Cálculo del Método de Avalúo

Método Comparativo de Mercado

El siguiente cuadro registra las muestras de mercado comparativo general de predios ubicados en La Zapata, Palmira, una con uso social y productivo y otro de mayor extensión en área de protección a los cuales se les efectuó el correspondiente análisis estadístico.

ESTUDIO DE MERCADO PARA VALOR TERRENO CON VOCACIÓN PRODUCTIVA Y DE RECREO

METODO COMPARATIVO DE MERCADO PARA VALOR DEL TERRENO-AREAS SOCIALES O RECREATIVAS												NUMERO DE AVALUO		US-XXX-21
SECTOR LA ZAPATA, BARRANCAS,LA BUITRERA-PALMIRA												FECHA AVALUO		22/11/2021
CORREG. /VEREDA	MUNICIPIO	CONTACTO	TELEFONO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO EN HAS	VALOR HA TERRENO	VALOR TOTAL TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	FOTO	OBS.
LA ZAPATA	PALMIRA	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/corregimiento-la-zapata/palmira/6781712	Código Fincaraiz: 6781712	$ 156.000.000	7,00%	$ 145.080.000	2.080,00	$ 69.750	$ 145.080.000	0,00	$ 0	$ 0		Lote Campestre ubicado a 15 minutos de Palmira Valle, en el corregimiento La Zapata. 5 km después de Barrancas. Sobre la vía principal. Cuenta con acceso energía y agua del acueducto de la región.
BARRANCAS	PALMIRA	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casa-lote-palmira-corregimiento-barrancas/MC2896795	MC2896795	$ 280.000.000	12,00%	$ 246.400.000	3.500,00	$ 70.400	$ 246.400.000	0,00	$ 0	$ 0		Kb vía tienda nueva, el lote cuenta con la posibilidad de instalación de todos los servicios públicos (agua, energía, gas natural, alcantarillado)
BARRANCAS	PALMIRA	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casa-lote-palmira-norte/11967-M3033675?utm_source=Ufull-connect&utm_medium=referrer	11967-M3033675	$ 800.000.000	7,00%	$ 744.000.000	11.100,00	$ 67.027	$ 744.000.000	0,00	$ 0	$ 0		Ubicado en la vía tienda nueva sobre vía principal, cerca del crucero barrancas ya 4 kilómetros del super interior de la cometa, sector industrial, el lote se ubica al lado de la fábrica del espejo
LA ZAPATA	PALMIRA	https://palmira.locanto.com.co/ID_5229450688/Finca-Venta-Palmira.html	Anuncio n°: 5229450688	$ 700.000.000	7,00%	$ 651.000.000	5.466,00	$ 64.215	$ 351.000.000	400,00	$ 750.000	$ 300.000.000		Cdigo: 4576738 - Se vende bonita finca ubicada en el corregimiento La Zapata, municipio de Palmira con área de 5.466 m2, La casa principal consta de 7 alcobas, 5 baños, la alcoba principal con baño y aire acondicionado,
LA BUITRERA	PALMIRA	https://valledelcauca.locanto.com.co/ID_5201691763/LOTE-CAMPESTRE-EN-VENTA-EN-LA-BUITRERA-PALMIRA.html	Anuncio n°: 5201691763	$ 1.175.640.000	3,00%	$ 1.140.370.800	19.594,00	$ 58.200	$ 1.140.370.800	0,00	$ 0	$ 0		Cdigo: 4518578 - LOTE CAMPESTRE EN VENTA EN LA BUITRERA PALMIRA Area del terreno 19,594 m2, MUY BONITA VISTA HACIA LAS
		N	t-student			PROMEDIO M2		$65.918						
		1	4,696			DESVIACION		4.961,60						
		2	2,403			COEFICIENTE DE VARIACION		0,075268708						
		3	1,996			NÚMERO DE DATOS		5						
		4	1,858			RAIZ		2,236						
		5	1,746			t(N)		1,746						
		6	1,692			LIMITE SUPERIOR		$69.793						
		7	1,592			LIMITE INFERIOR		$62.044						
		8	1,592			VALOR ADOPTADO		$66.000						

Es importante anotar que dichas ofertas fueron depuradas entre un 3% y un 12% sobre el valor pedido, ya que se entiende un rango de negociación entre la oferta de pedido, la

transacción real y una especulación latente en el mercado.

Se obtuvieron 5 inmuebles ofertados a la venta en el sector que presentan ubicación y características similares al inmueble avaluado, los cuales nos permiten analizar el valor por metro cuadrado de valores de terreno una vez descontado el valor de las construcciones si las hubiera.

Una vez analizadas y depuradas cada una de las ofertas, se toman para su procesamiento estadístico las cuales, por su ubicación y área, se consideran comparables con el inmueble analizado. Acorde con el análisis estadístico se obtuvieron los siguientes valores:

N	t-student				
1	4,696			PROMEDIO M2	$ 65.918
2	2,403			DESVIACION	4.961,60
3	1,996			COEFICIENTE DE VARIACION	0,075268708
4	1,858			NÚMERO DE DATOS	5
5	1,746			RAIZ	2,236
6	1,692			t(N)	1,746
7	1,592			LIMITE SUPERIOR	$ 69.793
8	1,592			LIMITE INFERIOR	$ 62.044
				VALOR ADOPTADO	$ 66.000

Se obtuvo un promedio de $65.918,00 /m2, con un coeficiente de variación del 7,5%, con un límite superior de $69.793,00/m2 y un límite inferior de $62.044,00/m2. Por la ubicación del lote y sus características específicas, se adopta un valor de **$66.000,00 /m2** para el terreno productivo y social donde se encuentran las viviendas, galpones y demás construcciones.

Para el área no productiva y de protección se efectuó la siguiente investigación de mercado obteniendo los siguientes resultados que se presentan en la tabla a continuación:

METODO COMPARATIVO DE MERCADO PARA VALOR DEL TERRENO CON AREAS DE MAYOR EXTENSIÓN											NUMERO DE AVALUO	US-XXXX-21
SECTOR LA ZAPATA,AYACUCHO,LA BUITRERA-PALMIRA											FECHA AVALUO	22/11/2021
CORREG./VEREDA	MUNICIPIO	CONTACTO	TELEFONO	VALOR OFERTA	% DEPUR AC.	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO EN HAS	VALOR HA TERRENO	VALOR TOTAL TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	FOTO
LA ZAPATA	PALMIRA	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1233506		$ 450.000.000	7,00%	$ 418.500.000	170.000,00	$ 2.462	$ 418.500.000	0,00	$ 0	$ 0	
AYACUCHO	PALMIRA	TIXLIZ.COM	2856486	$ 965.000.000	6,00%	$ 925.900.000	170.000,00	$ 2.148	$ 365.180.000	1.304,00	$ 430.000	$ 560.720.000	
LA BUITRERA	PALMIRA	FINCARAIZ.COM	3157806928	$ 375.000.000	7,00%	$ 348.750.000	70.000,00	$ 2.411	$ 168.750.000	300,00	$ 600.000	$ 180.000.000	
LA BUITRERA	PALMIRA	FINCARAIZ.COM	3116195048	$ 910.800.000	10,00%	$ 819.720.000	176.800,00	$ 2.540	$ 448.520.000	464,00	$ 800.000	$ 371.200.000	

N	t-student
1	4,696
2	2,403
3	1,996
4	1,858
5	1,746
6	1,692
7	1,592

PROMEDIO M2	$ 2.390
DESVIACION	169,82
COEFICIENTE DE VARIACION	0,071049806
NÚMERO DE DATOS	4
RAIZ	2,000
t(N)	1,858
LIMITE SUPERIOR	$ 2.548
LIMITE INFERIOR	$ 2.232
VALOR ADOPTADO	$ 2.400

Es importante anotar que dichas ofertas fueron depuradas entre un 6% y un 10% sobre el valor pedido, ya que se entiende un rango de negociación entre la oferta de pedido, la transacción real y una especulación latente en el mercado.

Se obtuvieron 4 inmuebles ofertados a la venta en el sector que presentan ubicación y características similares al inmueble avaluado, los cuales nos permiten analizar el valor por metro cuadrado de valores de terreno una vez descontado el valor de las construcciones si las hubiera.

Una vez analizadas y depuradas cada una de las ofertas, se toman para su procesamiento estadístico las cuales, por su ubicación y área, se consideran comparables con el inmueble analizado. Acorde con el análisis estadístico se obtuvieron los siguientes valores:

N	t-student			PROMEDIO M2	$ 2.390
1	4,696			DESVIACION	169,82
2	2,403			COEFICIENTE DE VARIACION	0,071049806
3	1,996			NÚMERO DE DATOS	4
4	1,858			RAIZ	2,000
5	1,746			t(N)	1,858
6	1,692			LIMITE SUPERIOR	$ 2.548
7	1,592			LIMITE INFERIOR	$ 2.232
				VALOR ADOPTADO	$ 2.400

Se obtuvo un promedio de $2.390,00 /m2, con un coeficiente de variación del 7,1%, con un límite superior de $2.548,00/m2 y un límite inferior de $2.232,00/m2. Por la ubicación del lote y sus características específicas, se adopta un valor de **$2.400,00 /m2** para el terreno improductivo y de protección donde no se encuentra ninguna construcción.

Método de Costos

Acorde con el Método de Costo de Reposición que 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 creamos la siguiente tabla de cálculo:

HOJA DE CALCULO
GRANJA AVICOLA LAS ORQUIDEAS-LA ZAPATA-PALMIRA

INVESTIGACION REALIZADA PARA EL CALCULO DE LOS COSTOS DE REPOSICION DE LAS CONSTRUCCIONES, BASADOS EN DATOS DE LA REVISTA ESPECIALIZADA CONSTRUDATA #200, SEPT. A NOV. 2021 Y ESTUDIOS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m² SOBRE AREA CONSTRUIDA
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)
ACTUALIZADO 4 TRIMESTRE 2020 - CALI - VALLE DEL CAUCA

ACTIVIDADES	ESTRATO 1 VIP	ESTRATO 1 VIS	ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
PRELIMINARES	5,58%	4,35%	2,66%	2,21%	2,16%	1,97%	1,52%	1,06%
CIMENTACION	13,17%	10,70%	4,56%	5,69%	5,04%	5,95%	4,47%	2,93%
DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	6,31%	5,74%	2,58%	2,33%	2,50%	1,92%	1,32%	0,86%
ESTRUCTURAS	19,25%	20,19%	19,21%	17,45%	16,57%	14,80%	11,10%	7,26%
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	15,95%	15,01%	11,77%	13,25%	12,58%	13,89%	10,52%	6,89%
CUBIERTAS	11,54%	14,12%	11,32%	12,03%	11,15%	10,70%	5,11%	4,28%
PISOS	0,18%	3,97%	9,54%	8,23%	7,66%	8,13%	6,37%	23,15%
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	5,93%	7,32%	6,04%	6,14%	7,06%	6,46%	5,59%	3,66%
INSTALACIONES ELECTRICAS	7,43%	6,25%	3,21%	2,53%	2,85%	3,06%	2,02%	1,32%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1,35%	0,53%	1,20%	1,13%	1,24%	1,11%	0,83%	1,73%
APARATOS SANITARIOS	1,51%	2,14%	7,34%	5,09%	5,45%	4,52%	9,12%	6,94%
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	4,35%	3,10%	7,73%	11,56%	11,30%	13,92%	18,21%	12,39%
PINTURA	3,21%	2,69%	4,70%	5,45%	5,22%	4,34%	3,43%	2,24%
VARIOS	3,35%	2,56%	3,71%	3,01%	3,50%	5,51%	15,06%	13,86%
OBRAS EXTERIORES	1,18%	1,01%	3,40%	2,77%	3,69%	4,10%	5,24%	3,43%
COSTO TOTAL SIN ESTRATO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
VR m² REPOSICION A NUEVO 4 TRIM 2020 (INCLUYE AIU)	$934.247 /m²	$1.083.169 /m²	$1.166.963 /m²	$1.370.269 /m²	$1.485.349 /m²	$1.763.624 /m²	$2.362.701 /m²	$3.696.887 /m²
% CI (INCLUIDO)	19,02%	21,16%	23,55%	24,76%	25,54%	29,55%	29,47%	29,00%
TOTAL MANO DE OBRA	28,01%	26,35%	25,93%	25,85%	26,53%	24,53%	20,06%	14,63%
TOTAL MATERIALES	59,20%	62,36%	63,04%	63,96%	63,10%	66,25%	73,04%	80,77%
TOTAL EQUIPOS	9,94%	8,00%	6,67%	7,10%	7,38%	6,54%	5,02%	3,35%
TOTAL TRANSPORTE	2,85%	2,64%	3,36%	3,09%	2,99%	2,68%	1,87%	1,25%

ACTUALIZACION COSTOS DE REPOSICIÓN A NOV. 2021: $1.485.349 x 10% = $1.633.884 SE APROX. A $1.634.000

METODO DE COSTOS PARA LAS CONSTRUCCIONES

	CASA PPAL.	CASA MYDOMO.	GALPON 1
Edad del Inmueble	40 años	40 años	40 años
Vida Tecnica	70 años	70 años	70 años
Clase del Inmueble	3,5	4,0	3,5
Valor de Reposicion	**$ 1.634.000/m2**	**$ 1.285.000/m2**	**$ 350.000/m2**
% Depreciacion	63,0659%	73,9650%	63,0659%
Valor Depreciado	$ 603.503/m2	$ 334.549/m2	$ 129.269/m2
Factor de Comercialido	1	1	1
Valor Comercial Unitari	$ 603.503/m2	$ 334.549/m2	$ 129.269/m2
Valor Comercial Aprox.	**$ 604.000/m2**	**$ 335.000/m2**	**$ 130.000/m2**

	GALPONES 2 Y 3	ODEGA INSUMO	UNIDAD SANITARIA	PISCINA EN M3
Edad del Inmueble	40 años	40 años	30 años	40 años
Vida Tecnica	70 años	70 años	70 años	70 años
Clase del Inmueble	3,5	4,5	2,5	2,5
Valor de Reposicion	**$ 360.000/m2**	**$ 320.000/m2**	**$ 1.507.000/m2**	**$ 820.000/m2**
% Depreciacion	63,0659%	86,1984%	36,2295%	49,3637%
Valor Depreciado	$ 132.963/m2	$ 44.165/m2	$ 961.022/m2	$ 415.217/m2
Factor de Comercialido	1	1	1	1
Valor Comercial Unitari	$ 132.963/m2	$ 44.165/m2	$ 961.022/m2	$ 415.217/m2
Valor Comercial Aprox.	**$ 133.000/m2**	**$ 45.000/m2**	**$ 961.000/m2**	**$ 415.000/m2**

Ing. Martha Cecilia Arboleda N. - Ingeniera Civil
(2) 8834700 – 3155565400
Cali - Colombia

5.8 Cuadro de áreas y valores

AVALUO VALOR COMERCIAL O DE MERCADO PREDIO RURAL EXPLOTACION PECUARIA EN AVICULTURA CORREGIMIENTO DE LA ZAPATA,MUNICIPIO DE PALMIRA			
	Area M2	**Valor ($)/M2**	**Total ($)**
VALOR TERRENO			
AREA SOCIAL Y PRODUCTIVA	7.500,00	65.000,00	487.500.000,00
AREA MAYOR EXTENSION Y DE PROTECCION	20.580,00	2.400,00	49.392.000,00
SUBTOTAL TERRENO	**28.080,00**		**536.892.000,00**
VALOR CONSTRUCCIONES			
CASA PRINCIPAL	275,88	$ 604.000,00	$ 166.631.520,00
CASA MAYORDOMO	83,30	$ 335.000,00	$ 27.905.500,00
GALPON 1	955,00	$ 130.000,00	$ 124.150.000,00
GALPON 2	1.244,00	$ 133.000,00	$ 165.452.000,00
GALPON 3	1.244,00	$ 133.000,00	$ 165.452.000,00
BODEGA INSUMOS	126,00	$ 45.000,00	$ 5.670.000,00
UNIDAD SANITARIA	21,40	$ 961.000,00	$ 20.565.400,00
PISCINA	57,20	$ 415.000,00	$ 23.738.000,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES			**$ 699.564.420,00**
TOTAL AVALUO			**$ 1.236.456.420,00**

Valor en letras: UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS MCTE

CERTIFICACION DEL AVALUO
Por medio de la presente certifico que:

- No tengo interés presente, ni futuro en el inmueble objeto del avalúo comercial.
- Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional, del Registro Abierto de Avaluadores.

- Registro Abierto de Avaluadores AVAL-66858603, en las categorías: Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Inmuebles Especiales, e intangibles especiales, para la ingeniera Martha C. Arboleda N.

Dando cumplimiento al artículo 226 del CGP, realizo las siguientes declaraciones e informaciones:

1. Este informe fue elaborado por la Ingeniera Civil Martha Cecilia Arboleda N y con la participación del Ingeniero Jaime A. Forero P con RAA AVAL-16641067.
2. La información del Perito Martha Cecilia Arboleda N es la siguiente:
   - Dirección: Carrera 3 N° 10 -12 Oficina 502 en la ciudad de Cali
   - Teléfono: 6028834700 Ext: 124 – Cel 3155565400
   - CC 66.858.603 de Cali
   - email: marboleda@inmopacifico.com.co

3. Anexo el documento idóneo que me habilita para el ejercicio de la actividad valuatoria, que es el registro abierto de avaluadores RAA, de acuerdo con la Ley 1673 de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.

4. Adjunto lista de los casos en los cuales he sido designada:

JUZGADO	TIPO DE PROCESO	AÑO	DIRECCION	DEMANDANTE	DEMANDADO
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO		2009	Carrera 80 – Calles 13C y 14 Carrera 80 – Calle 13B Carrera 80 – Calles 13 y 13B	METROCALI SA	CONSTRUCTORA BONVIVIR - INFIN LTDA
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI	EJECUTIVO MIXTO	2019	Calle 22A No.10 - 64 Carrera 11 No. 22 - 65	GUILLERMO DIAZ DIAZ	DAVID ALFREDO LUCUMÍ MARULANDA, SUEÑO ARGENIS OSORIO TABORDA Y ALTAMAR LTDA
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO – PALMIRA	Divisorios	2019	Calle 5 # 22-45 FINCA LA PALMA o EL GUADUAL – CORREGIMIENTO EL BOLO – SAN ISIDRO – CARRERA 5 N° 4-329 Carrera 30 # 30-61/69/71	Jorge Humberto Vivas Reyna – Alvaro Enrique Vivas Reina	Bernardo Vivas Reina
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI	ORDINARIO	2020	Bloque 3 – II Etapa – Conjunto A de la Unidad Residencial Oasis de Comfandi	JOSE GERMINTON ASPRILLA ORTIZ Y OTROS	COMFANDI Y BANCO GRANAHORRAR S.A
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD	imposición de servidumbre eléctrica	2021	El Madroño Lote 1 Andalucía	Empresa de Energía de Bogotá	Comercializadora Velazor S.A.S

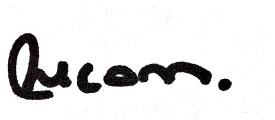
5. Dejo constancia que no he sido designada en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
6. Dejo constancia que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50.
7. Declaro que los métodos, utilizados en este peritaje son los comúnmente usados para este tipo de valoraciones
8. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen así:
   - Registro fotográfico

   - Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 378-93682, expedido el 3 de noviembre de 2021

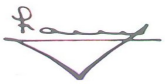
- Escritura pública No. 1389 del 29 de abril de 1998 de la Notaria 3 del Círculo de Palmira

- Recibo impuesto predial año 2021
- Estudio de mercado para valor terreno con vocación productiva y de recreo
- Estudio de Mercado para el área no productiva y de protección.
- Resumen precios de reposición a nuevo 3 trimestre 2021 de casas, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.
- Anexos del avaluador

El presente informe se pone a consideración del despacho.



Ing Martha Cecilia Arboleda N
Ingeniera Civil
R.A.A. AVAL-66858603



JAIME A. FORERO P.
Ingeniero Agrónomo
RNA 627 RAA AVAL-16641067

PIN de Validación: aafb0a63

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66858603, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-66858603.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	06 Jul 2017	Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	09 Mar 2018	Régimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	09 Mar 2018	Régimen de Transición

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance	Fecha	Regimen
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	25 Oct 2021	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-0129, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Agosto de 2019, y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Julio de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 27 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0542, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Agosto de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 27 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0052, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 27 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 3 #10-12 OF 502
Teléfono: 315 5565400
Correo Electrónico: marboleda@inmopacifico.com.co

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

Ingeniería Civil - La Universidad del Valle.
Especialista en Administración Concentración en Competitividad y Calidad -Universidad ICESI.

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) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66858603.

El(la) señor(a) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ 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

aafb0a63

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 veintiséis (26) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

ANEXO FOTOGRAFICO	GRANJA LAS ORQUIDEAS, CORREGIMIENTO DE LA ZAPATA, MUNICIPIO DE PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA	US-21

VIA DE ACCESO	*VIA DE ACCESO*
AVISO CODIGO GENERAL DE PROCESO	*ACCESO*
IDENTIFICACION PREDIO	*INTERIOR GRANJA*

ANEXO FOTOGRAFICO	GRANJA LAS ORQUIDEAS, CORREGIMIENTO DE LA ZAPATA, MUNICIPIO DE PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA	US-21

BLOQUE UNIDAD SANITARIA	*INTERIOR UNIDAD*
OFICINA	*PISOS*
SANITARIO	VESTIER

ANEXO FOTOGRAFICO	GRANJA LAS ORQUIDEAS, CORREGIMIENTO DE LA ZAPATA, MUNICIPIO DE PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA	US-21

GALPONES	*GALPONES*
GALPONES	*GALPONES*
GALPONES	*GALPONES*

ANEXO FOTOGRAFICO	GRANJA LAS ORQUIDEAS, CORREGIMIENTO DE LA ZAPATA, MUNICIPIO DE PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA	US-21

BODEGA GALPONES

BODEGA GALPONES

BODEGA INSUMOS

BODEGA HERRAMIENTAS

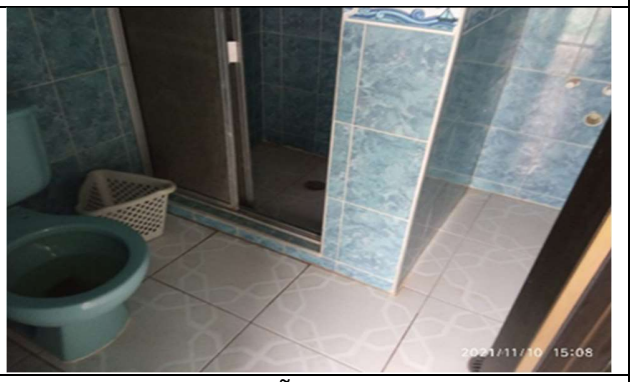
BODEGA INSUMOS

TANQUE ALMACENAMIENTO AGUA

ANEXO FOTOGRAFICO	GRANJA LAS ORQUIDEAS, CORREGIMIENTO DE LA ZAPATA, MUNICIPIO DE PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA	US-21

CASA AGREGADO FACHADA	*ALCOBA CASA AGREGADO*
BAÑO CASA AGREGADO	*DUCHA CASA AGREGADO*
COCINA CASA AGREGADO	*CIELO CASA AGREGADO*

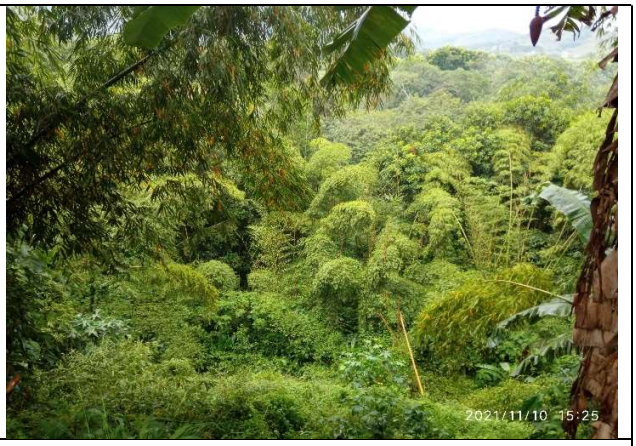
ANEXO FOTOGRAFICO	GRANJA LAS ORQUIDEAS, CORREGIMIENTO DE LA ZAPATA, MUNICIPIO DE PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA	US-21

FACHADA CASA PRINCIPAL	*SALA CASA PRINCIPAL*
ALCOBA CASA PRINCIPAL	*COCINA INTERNA CASA*
	
BAÑO CASA	*BAÑO CASA*

ANEXO FOTOGRAFICO	GRANJA LAS ORQUIDEAS, CORREGIMIENTO DE LA ZAPATA, MUNICIPIO DE PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA	US-21

COCINA EXTERNA ESTADERO CASA	*ESTADERO CASA*
COCINA ESTADERO	*SALON JUEGOS CASA*
HIDRO MASAJES BAÑO CASA	*PISCINA CASA*

ANEXO FOTOGRAFICO	GRANJA LAS ORQUIDEAS, CORREGIMIENTO DE LA ZAPATA, MUNICIPIO DE PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA	US-21

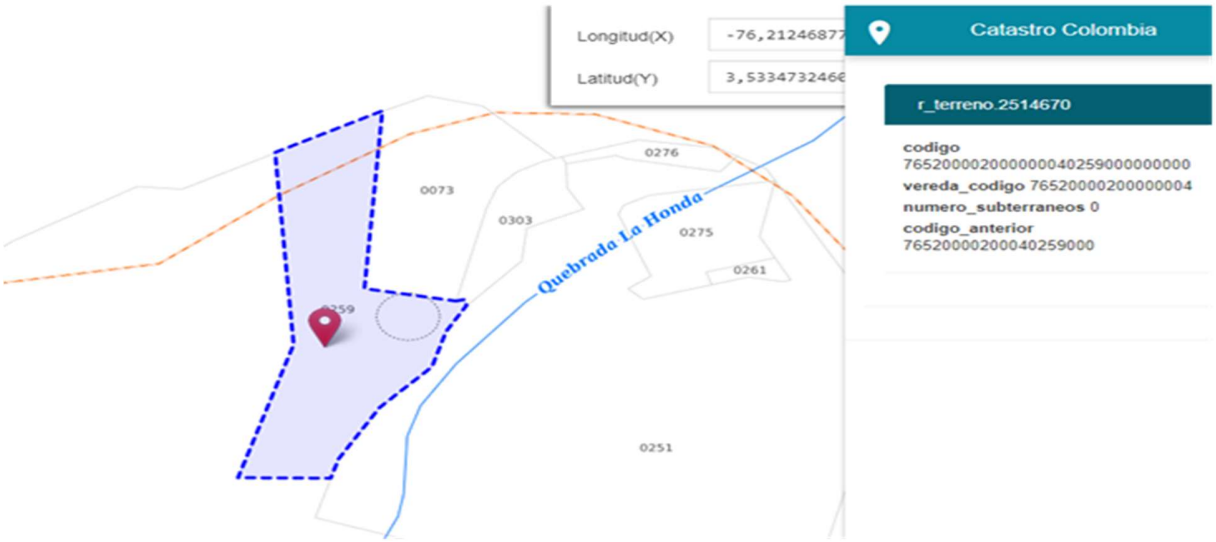
	
AREA IMPRODUCTIVA Y DE CONSERVACION	*GUADUALES*
BOSQUE	*PENDIENTE*
AREA PLANA PRODUCTIVA	AREA PRODUCTIVA Y SOCIAL

ANEXO FOTOGRAFICO	GRANJA LAS ORQUIDEAS, CORREGIMIENTO DE LA ZAPATA, MUNICIPIO DE PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA	US-21

GEOREFERENCIACION COORDENADAS

SEGÚN GOOGLE Lat: 03° 32' 01,2" N Long: 76° 12' 46,6" O

GRANJAS LAS ORQUIDEAS, CORREGIMIENTO LA ZAPATA, MUNICIPIO DE PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211103872350675455 **Nro Matrícula: 378-93682**

Pagina 1 TURNO: 2021-378-1-93188

Impreso el 3 de Noviembre de 2021 a las 09:45:08 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: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: PALMIRA VEREDA: PALMIRA

FECHA APERTURA: 05-12-1995 RADICACIÓN: 19291 CON: ESCRITURA DE: 17-11-1995

CODIGO CATASTRAL: **765200002000000040259000000000**COD CATASTRAL ANT: 76520000200040259000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON UN AREA APROXIMADA DE 2 HECTAREAS 8.079,88M2.CON LOS LINDEROS CONSIGNADOS EN LA ESC.N.949 DE NOVIEMBRE 17 DE 1.995 DE LA NOTARIA 4A. DE PALMIRA,SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 06 DE 1.984.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-ESC. N.3212 DEL 10-10-91 NOTARIA 3A DE PALMIRA,REGISTRADA 31-10-91 COMPRAVENTA DE:CHAVEZ CASTRO, BENITO A:GIL DE MOSQUERA YOLANDA02.-ESC N.175 DEL 28-01-91 NOTARIA 3A DE PALMIRA,REGISTRADA 08-02-91 COMPRAVENTA SUS DERECHOS ESTE Y OTROS DE:TROCHEZ PE/A. LUIS ALFONSO A:GIL DE MOSQUERA,YOLANDA03.-ESC N.1440 DEL 29-04-91 NOTARIA 3A DE PALMIRA,REGISTRADA 25-06-91 COMPRAVENTA SU DERECHO DE:TROCHEZ PE/A, LUIS ALONSO A:GIL DE MOSQUERA04.-ESC N.2305 DEL 22-10-88 NOTARIA 3A DE PALMIRA,REGISTRADA 03-11-88 COMPRAVENTA DE: CHAVEZ, CASTRO,BENITO A:GIL DE MOSQUERA YOLANDA Y TROCHEZ PE/A, LUIS ALONSO.05.-ESC N.147 DEL 29-01-88 NOTARIA 3A DE PALMIRA,REGISTRADA 19-02-88 COMPRAVENTA DE :CHAVEZ, SILVIO A:TROCHEZ PE/A,LUIS ALONSO Y GIL DE MOSQUERA,YOLANDA06.-ESC N. 514 DEL 24-03-88 NOTARIA 2A DE PALMIRA,REGISTRADA 05-04-88 COMPRAVENTA DE:OCAMPO MORENO,JUAN BAUTISTA A:TROCHEZ PE/A, LUIS ALONSO Y GIL DE MOSQUERA YOLANDA07.-ESC N. 441 DEL 13-03-86 NOTARIA 1A DE PALMIRA,REGISTRADA 18-03-86 COMPRAVENTA DE: BERRIO MESA, LUIS ARCESIO A:CHAVEZ,SILVIO08.-ESC N. 1752 DEL 02-10-68 NOTARIA 1A DE PALMIRA,REGISTRADA 10-10-68 COMPRAVENTA DE:OCAMPO MORENO,RUBEN A: BERRIO MESA,LUIS ARCESIO.09.-EST. N.2015 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 1.970 DE LA NOTARIA 2A DE PALMIRA, REGISTRADA EL 17 DE NOVIEMBRE DE 1.970 VENTA.DE JUAN BAUTISTA OCAMPO MORENO,A BENITO CHAVEZ CASTRO.10.-EST. N. 1874 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 1.968 DE LA NOTARIA 2A DE PALMIRA,REGISTRADA EL 12 DE DICIEMBRE DE 1.968,VENTA SU DERECHO DE RAMON OCAMPO MORENO,A JUAN BAUTISTA OCAMPO MORENO.-11.-SENTENCIA #89 DE DICIEMBRE 6 DE 1.957 DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CTTO DE PALMIRA,REGISTRADA EL 9 DE ABRIL DE 1958,ADJUDICACION SUCESION,DE EVARISTO OCAMPO,RITA MORENO DE OCAMPO A JUAN BAUTISTA,RUBEN,RAMON,ELIAS OCAMPO MORENO,NICOLAS OCAMPO DE PLAZA ,LAURA OCAMPO DE CARVAJAL,LUIS HERNANDO,OMAIRA Y OSCAR ULPIANO OCAMPO BUSTAMANTE.-

---

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION . BELLA VISTA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

378 - 56816

378 - 93040

378 - 92570

378 - 71291

Escaneado con CamScanner

La validez de este documento podra verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 211103872350675455 **Nro Matrícula: 378-93682**

Impreso el 3 de Noviembre de 2021 a las 09:45:08 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 001 Fecha: 05-12-1995 Radicación: 1995-378-6-19291

Doc: ESCRITURA 949 DEL 17-11-1995 NOTARIA 4A DE PALMIRA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ENGLOBAMINETO

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

A: GIL DE MOSQUERA, YOLANDA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-01-1996 Radicación: 1996-378-6-0295

Doc: ESCRITURA 1131 DEL 27-12-1995 NOTARIA 4A DE PALMIRA VALOR ACTO: $11,400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA CUERPO CIERTO

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

DE: GIL DE MOSQUERA, YOLANDA

A: VALENCIA ARCILA, CARLOS X

A: VALENCIA SANDOVAL, CARLOS HUMBERTO X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-05-1998 Radicación: 1998-378-6-7262

Doc: ESCRITURA 1389 DEL 29-04-1998 NOTARIA 3A. DE PALMIRA VALOR ACTO: $20,194,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA SU DERECHO DEL 50%

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

DE: VALENCIA ARCILA CARLOS CC# 2600400

A: VALENCIA SANDOVAL CARLOS HUMBERTO **CC# 16244529** X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-09-2008 Radicación: 2008-378-6-13906

Doc: SENTENCIA 177 DEL 22-05-2008 JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE PALMIRA VALOR ACTO: $100,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: VALENCIA SANDOVAL CARLOS HUMBERTO CC# 16244529

A: BARONA LILIANA X **DERECHO DEL 50%**

A: VALENCIA BARONA VALERIA X **DERECHO DEL 50%**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-03-2010 Radicación: 2010-378-6-2767

Doc: OFICIO 132-2010 DEL 12-02-2010 JUZGADO 1 DE FAMILIA DE PALMIRA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0467 DEMANDA DE ACCION DE PETICION DE HERENCIA RADIC 2010-00046-00

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

DE: VALENCIA REBELLON JUAN CARLOS CC# 80103123

A: BARONA LILIANA X

A: VALENCIA BARONA VALERIA X

Escaneado con CamScanner

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 211103872350675455 **Nro Matrícula: 378-93682**

Impreso el 3 de Noviembre de 2021 a las 09:45:08 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: 20-11-2018 Radicación: 2018-378-6-19270

Doc: OFICIO 5091 DEL 01-11-2018 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO RAD:76520400300220180050400

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

DE: CARDONA AVALO ALFONSO	CC# 6384872	
A: BARONA LILIANA		X **C.C.66758924**
A: VALENCIA BARONA VALERIA		X
A: Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS		

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-06-2019 Radicación: 2019-378-6-10887

Doc: OFICIO 1807 DEL 12-06-2019 JUZGADO 003 CIVIL DE CIRCUITO DE PALMIRA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL RAD.#76520-31-03-003-2019-00085-00

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

DE: CARDONA AVALO ALFONSO	CC# 6384872	
A: BARONA ROJAS LILIANA	**CC# 66758924**	X
A: VALENCIA BARONA VALERIA		X
A: Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS		

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-10-2019 Radicación: 2019-378-6-18269

Doc: OFICIO 2961 DEL 23-09-2019 JUZGADO 003 CIVIL DE CIRCUITO DE PALMIRA VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (CANC DEMANDA)RAD.76520-31-03-003-2019-00085-00

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

DE: CARDONA AVALO ALFONSO	CC# 6384872	
A: BARONA ROJAS LILIANA	**CC# 66758924**	X
A: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS		
A: VALENCIA BARONA VALERIA		X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-378-3-487 Fecha: 22-05-2011

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: 2014-378-3-433 Fecha: 30-04-2014

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

Escaneado con CamScanner

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211103872350675455 **Nro Matrícula: 378-93682**

Impreso el 3 de Noviembre de 2021 a las 09:45:08 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

S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-378-1-93188 **FECHA: 03-11-2021**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JACKELINE BURGOS PALOMINO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

Escaneado con CamScanner

AA 11115[illegible]

ESCRITURA PUBLICA NUMERO (NO 1389)

MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE.---

FECHA: Abril 29 de 1.998.- - - - - - - - -

CONTRATO: COMPRAVENTA.- - - - - - - - - -

CUANTIA: $20.194.500.oo MONEDA CORRIENTE.

OTORGANTES: CARLOS VALENCIA ARCILA y CARLOS HUMBERTO VALENCIA SANDOVAL.- - - - - - - - - - - - - - - - -

UBICACION: JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE PALMIRA (VALLE).- - -

MATRICULA INMOBILIARIA: 378-0093682 REGISTRO DE PALMIRA (V.).-

En la ciudad de Palmira, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los veintinueve (29) dias del mes de Abril de mil novecientos noventa y ocho (1.998), ante mi JORGE ENRIQUE KURI MOTOA, Notario Tercero del Circulo de Palmira, compareció el señor **CARLOS VALENCIA ARCILA**, mayor de edad, de este vecindario, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadania Nº 2.600.400 expedida en Palmira, y expuso: PRIMERO.- Que por medio de la presente escritura pública, transfiere a titulo de venta a favor del señor **CARLOS HUMBERTO VALENCIA SANDOVAL** su legitimo hijo, el derecho de mitad o cincuenta por ciento (50%) que el exponente tiene radicado sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno de cabida superficiaria de 2 Hectáreas 8.079.88 Mt aproximadamente, ubicado en el Corregimiento LA ZAPATA, Jurisdicción de Palmira, en el cual se encuentra construida una casa de habitación para el mayordomo y una casa de habitación en paredes de ladrillo y cemento, techos de plancha de concreto, pisos de cemento, compuesta de varias alcobas, cocina, sala, servicios sanitarios completos, instalaciones de agua, luz electrica y alcantarillado, con piscina, zonas verdes, y una cochera para la cria de cerdos. Este predio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: NORTE, con carretera que conduce a EL LLANITO; SUR, con predios de Mario Mesa y quebrada LA HONDA; ORIENTE, con predios de Mario

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

Mesa y herederos de Elias Ocampo; y OCCIDENTE, con "Piñas de Colombia" y quebrada LA HONDA. Este predio fue englobado mediante escritura pública Nº 949 del 17 de Noviembre de 1.995 de la Notaria Cuarta del Circulo de Palmira, y registrada al folio de matricula inmobiliaria 3780093682 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Palmira.- SEGUNDO.- Que el inmueble referido en la cláusula anterior, y sobre el cual se radican los derechos que se enajenan fue adquirido por el compareciente vendedor dentro de su estado mismo estado civil en que comparece a este otorgamiento, en asocio con el mismo comprador señor CARLOS HUMBERTO VALENCIA SANDOVAL, mediante la escritura pública número MIL CIENTO TREINTA Y UNO (1.131) de fecha Diciembre veintisiete (27) de mil novecientos noventa y cinco (1.995), otorgada en la Notaria Cuarta del Circulo de Palmira, registrada al folio de matricula inmobiliaria Nº 3780093682 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Palmira (V.).- TERCERO.- Que el precio de esta venta es la cantidad de VEINTE MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS ($20.194.500.oo) MONEDA CORRIENTE, que el exponente vendedor declara tener recibido a su entera satisfacción.- CUARTO.- Que el derecho objeto del presente contrato no ha sido enajenado por acto anterior al presente; lo posee el vendedor de manera regular, pacífica, pública y material; y se halla libre de desmembraciones, condiciones resolutorias del dominio, hipotecas, embargo judicial, demanda civil, censos, usufructo, uso, habitación, servidumbres, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización y constitución en patrimonio familiar inembargable.- QUINTO.- Que el compareciente vendedor se obliga al saneamiento de esta venta en los casos previstos por la ley, así como al pago de toda clase de impuestos, contribuciones, valorizaciones, tasas y demás cargas causadas antes de la fecha de la presente escritura.- SEXTO.- Que el exponente hace en la fecha entrega al comprador del derecho

Escaneado con CamScanner

AA 11415147

objeto de esta compraventa, con todas sus anexidades, usos y costumbres.- Presente el comprador señor CARLOS HUMBERTO VALENCIA SANDOVAL, mayor de edad, de este vecindario, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía Nº 16.244.529 expedida en Palmira (V), y manifestó: A) Que acepta la presente escritura y, por consiguiente la venta que por ella se le hace; B) Que tiene recibidos a satisfacción el derecho objeto de esta compraventa, cuyo precio pago en la forma dicha por su vendedor; y C) Que esta adquisición la hace para si exclusivamente, y como consecuencia de esta compraventa queda como propietario de la totalidad del inmueble referido.- Leida la presente escritura por los comparecientes, la aprobaron por encontrarla conforme se ratifican en ella, y firman por ante el suscrito Notario quedando advertidos de la formalidad de su registro.- El vendedor presentó el Certificado de Paz y Salvo Municipal de la Tesoreria de Palmira Nº 29225 de fecha Abril 28 de 1.998, válido à Diciembre 31 de 1.998, por el predio Nº 00-02-0004-0259, ubicado en el Corregimiento de LA ZAPATA , con avalúo de $40.389.000.oo, el cual se agrega al protocolo.- Esta escritura queda otorgada en las hojas de papel notarial Nos. AB-11415146 y AB-11415147.- Derechos $ 63.154 — Resolución 0037 de 1.998.- El Vendedor canceló por concepto de retención en la fuente la suma de $201.945.oo M/cte. Que por ser derechos los que adquire no afecta a viviena familiar el predi antes descrito, el Notario deja constancia de la NO AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR.-

CARLOS VALENCIA ARCILA.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

012538229 [illegible]
CU: [illegible]
TER: [illegible]
AFVS10_C05 [illegible]
AUT: [illegible]
VISA **1812
DEBITO
TSI: [illegible]
TVR: [illegible]
RRN: [illegible]
AID: [illegible]
Criptograma: 1C2095E851F0893C

RECIBO:000277 COPIA

COMPRA NETA : $1.706.805
TOTAL (COP) : $1.706.805

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT 891.380.007-3

Pagá, sumá y Palmira va *pa'lante*

Secretaría de Hacienda
Subsecretaría de Ingresos y Tesorería

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
AÑO 2021

Fecha de documento: 05 de Noviembre de 2021
Vencimiento: 30 de Noviembre de 2021
Hora: 14:38:19
Página: 1

PREDIO	CÓDIGO ÚNICO	AVALÚO	DOCUMENTO	CÓDIGO POSTAL
000200040259000	0002000000040259000000000	139,776,000	1008889864	763533

C.C. O NIT PROPIETARIO	PROPIETARIO	DIRECCIÓN PREDIO
16244529	VALENCIA SANDOVAL CARLOS HUMBERTO	BELLAVISTA

DIRECCIÓN DE ENTREGA	TARIFAS: IPU	CVC	BOMBEROS	SEGURIDAD	TASA MORA	ACTIVIDAD	ESTRATO	BARRIO
BELLAVISTA	9.5x1000	1.5xMil	5%	5%	Diaria: 0,0655%	Agropecuario		LA ZAPATA

CONTRIBUYENTE

VIGENCIA ACTUAL				VIGENCIAS ANTERIORES		
VIGENCIA	CONCEPTO	ACU. AL TRIMESTRE	TOTAL	VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL
2021	IPU - Avalúo $139,776,000	1.327.872,00	1.327.872,00			
2021	SOBRETASA AMBIENTAL	209.664,00	209.664,00			
2021	SOBRETASA BOMBERIL	66.396,00	66.396,00			
2021	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUD	66.396,00	66.396,00			
2021	INTERES POR MORA CAPITAL	15.107,00	15.107,00			
2021	INTERES MORA SOBRETASA BOMB	4.957,00	4.957,00			
2021	INTERES MORA CVC	15.656,00	15.656,00			
2021	INTERES SOBRETASA PROSEGURI	757,00	757,00			
	Total Vigencia	1.706.805,00	1.706.805,00			

SAE TESORERIA MUN - PALMIRA
05/11/2021-02:44:26p.m.
#:158 Ref: 1008889864 CJ: PR_90876
1415583-1008889864164[illegible]
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
TDVIEL : 1,706,805.00
VALOR TOTAL: 1,706,805.00

Banco de Occidente
SAE PALMIRA
05 NOV 2021
Recibido con Pago

VIGENCIA ACTUAL	VIGENCIA ANTERIOR	SOBRETASAS	INTERESES	TOTAL DESCUENTO	TOTAL BENEFICIO	TOTAL
1.327.872,00	0,00	342.456,00	36.477,00	0,00	0,00	1.706.805,00

PAGO MINIMO: 1.706.805,00 **PAGO TOTAL: 1.706.805,00**

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.

Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia girado a nombre del MUNICIPIO DE PALMIRA NIT 891.380.007-3 y escribir al respaldo del cheque Nombre o Razón social, No. de identificación, número telefónico y No. de documento.

Red de pagos autorizados: Banco de Occidente, Banco de Bogotá, Bancolombia, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco BBVA, Bancoomeva, Banco Popular, Banco Caja Social. Corresponsales No Bancarios: Bancolombia, Multipagas, Efecty. Pago en Línea PSE o Tarjeta de crédito / www.palmira.gov.co

Revise la información contenida en este documento antes de efectuar el pago. Si se presenta alguna inconsistencia, diríjase a la sala de atención al contribuyente ubicada en el CAMP.

METODO COMPARATIVO DE MERCADO PARA VALOR DEL TERRENO-AREAS SOCIALES O RECREATIVAS

SECTOR LA ZAPATA, BARRANCAS,LA BUITRERA-PALMIRA

NUMERO DE AVALUO	
FECHA AVALUO	22/11/2021

CORREG. /VEREDA	MUNICIPIO	CONTACTO	TELEFONO	VALOR OFERTA	% DEPUR AC.	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO EN HAS	VALOR HA TERRENO	VALOR TOTAL TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	FOTO	OBS.
LA ZAPATA	PALMIRA	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/corregimiento-la-zapata/palmira/6781712	Código Fincaraíz: 6781712	$ 156.000.000	7,00%	$ 145.080.000	2.080,00	$ 69.750	$ 145.080.000	0,00	$ 0	$ 0		Lote Campestre ubicado a 15 minutos de Palmira Valle, en el corregimiento La Zapata. 5 km después de Barrancas, Sobre la vía pricipal. Cuenta con acceso energía y agua del acueducto de la región.
BARRANCAS	PALMIRA	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-palmira-corregimiento-barrancas/MC2896795	MC2896795	$ 280.000.000	12,00%	$ 246.400.000	3.500,00	$ 70.400	$ 246.400.000	0,00	$ 0	$ 0		k5 vía tienda nueva, el lote cuenta con la posibilidad de instalación de todos los servicios públicos (agua, energía, gas natural, alcantarillado)
BARRANCAS	PALMIRA	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-palmira-norte/11967-M3033675?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	11967-M3033675	$ 800.000.000	7,00%	$ 744.000.000	11.100,00	$ 67.027	$ 744.000.000	0,00	$ 0	$ 0		Ubicado en la vía tienda nueva sobre vía principal, cerca del crucero barrancas y a 4 kilómetros del super inter de la cometa, sector industrial, el lote se ubica al lado de la fábrica del espejo
LA ZAPATA	PALMIRA	https://palmira.locanto.com.co/ID_522945068 8/Finca-Venta-Palmira.html	Anuncio n°: 5229450688	$ 700.000.000	7,00%	$ 651.000.000	5.466,00	$ 64.215	$ 351.000.000	400,00	$ 750.000	$ 300.000.000		Código: 4576738 - Se vende bonita finca ubicada en el corregimiento La Zapata, municipio de Palmira con àrea de 5.466 m2, La casa principal consta de 7 alcobas, 5 baños, la alcoba principal con baño y aire acondicionado, cocina, sala
LA BUITRERA	PALMIRA	https://valledelcauca.locanto.com.co/ID_5201691763/LOTE-CAMPESTRE-EN-VENTA-EN-LA-BUITRERA-PALMIRA.html	Anuncio n°: 5201691763	$ 1.175.640.000	3,00%	$ 1.140.370.800	19.594,00	$ 58.200	$ 1.140.370.800	0,00	$ 0	$ 0		Código: 4518578 - LOTE CAMPESTRE EN VENTA EN LA BUITRERA PALMIRAÁrea del terreno 19,594 m2. MUY BONITA VISTA HACIA LAS MONTAÑAS. Ubicado a 20 minutos de Palmira, a

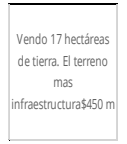
N	t-student
1	4,696
2	2,403
3	1,996
4	1,858
5	1,746
6	1,692
7	1,592
8	1,592

PROMEDIO M2	$ 65.918
DESVIACION	4.961,60
COEFICIENTE DE VARIACION	0,075268708
NÚMERO DE DATOS	5
RAIZ	2,236
t(N)	1,746
LIMITE SUPERIOR	$ 69.793
LIMITE INFERIOR	$ 62.044
VALOR ADOPTADO	$ 66.000

METODO COMPARATIVO DE MERCADO PARA VALOR DEL TERRENO CON AREAS DE MAYOR EXTENSIÓN

SECTOR LA ZAPATA,AYACUCHO,LA BUITRERA-PALMIRA

NUMERO DE AVALUO	US-XXXX-21
FECHA AVALUO	22/11/2021

CORREG./VEREDA	MUNICIPIO	CONTACTO	TELEFONO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO EN HAS	VALOR HA TERRENO	VALOR TOTAL TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	FOTO
LA ZAPATA	PALMIRA	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1233506		$ 450.000.000	7,00%	$ 418.500.000	170.000,00	$ 2.462	$ 418.500.000	0,00	$ 0	$ 0	
AYACUCHO	PALMIRA	TIXUZ.COM	2856486	$ 985.000.000	6,00%	$ 925.900.000	170.000,00	$ 2.148	$ 365.180.000	1.304,00	$ 430.000	$ 560.720.000	
LA BUITRERA	PALMIRA	FINCARAIZ.COM	3157806928	$ 375.000.000	7,00%	$ 348.750.000	70.000,00	$ 2.411	$ 168.750.000	300,00	$ 600.000	$ 180.000.000	
LA BUITRERA	PALMIRA	FINCARAIZ.COM	3116195048	$ 910.800.000	10,00%	$ 819.720.000	176.600,00	$ 2.540	$ 448.520.000	464,00	$ 800.000	$ 371.200.000	

N	t-student
1	4,696
2	2,403
3	1,996
4	1,858
5	1,746
6	1,692
7	1,592

PROMEDIO M2	$ 2.390
DESVIACION	169,82
COEFICIENTE DE VARIACION	0,071049806
NÚMERO DE DATOS	4
RAIZ	2,000
t(N)	1,858
LIMITE SUPERIOR	$ 2.548
LIMITE INFERIOR	$ 2.232
VALOR ADOPTADO	$ 2.400

RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO – 3 TRIM 2021 CASAS- CALI Y VALLE DEL CAUCA valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m² SOBRE AREA CONSTRUIDA
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)
ACTUALIZADO 3 TRIMESTRE 2021 - CALI - VALLE DEL CAUCA

ACTIVIDADES	ESTRATO 1 VIP	ESTRATO 1 VIS	ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
VR m² REPOSICION A NUEVO 3 TRIM 2021 (INCLUYE AIU)	$988.982 /m²	$1.150.879 /m²	$1.242.961 /m²	$1.458.201 /m²	$1.580.106 /m²	$1.881.448 /m²	$2.515.521 /m²	$3.845.338 /m²
% CI (INCLUIDO)	18,71%	20,85%	22,94%	24,09%	24,82%	28,66%	28,64%	28,16%

Nota. *El ítem* ***estrato 6 – lujo,*** *se trata de casas con enchape de alta gama (mayores a 200M/m²) en casi todas sus áreas, puertas en cedro, puerta principal con blindaje y chapas especiales de seguridad, ventanas en aluminio tipo pesado arquitectónico, cielo falso arquitectónico, sistema integrado inteligente de iluminación y eléctrico, closets en cedro, aparatos sanitarios de última generación, cocina integral de última generación más área con piscina, jacuzzi y baño turco.*

CASAS – DETALLE- valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m² SOBRE AREA CONSTRUIDA
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)
ACTUALIZADO 3 TRIMESTRE 2021 - CALI - VALLE DEL CAUCA

ACTIVIDADES	ESTRATO 1 VIP	ESTRATO 1 VIS	ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
PRELIMINARES	5,43%	4,23%	2,57%	2,13%	2,08%	1,89%	1,56%	1,01%
CIMENTACION	13,06%	10,63%	5,47%	5,58%	5,91%	4,92%	4,35%	2,84%
DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	6,11%	5,53%	2,47%	2,24%	2,40%	1,83%	1,26%	0,82%
ESTRUCTURAS	19,31%	20,37%	19,80%	17,97%	17,05%	15,15%	11,39%	7,42%
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	15,43%	14,51%	11,32%	12,75%	12,11%	13,40%	10,10%	6,59%
CUBIERTAS	12,21%	14,81%	11,77%	12,62%	11,71%	11,13%	5,12%	4,28%
PISOS	0,18%	3,87%	9,39%	8,10%	7,55%	8,02%	6,30%	23,24%
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	6,06%	7,34%	5,95%	6,03%	6,91%	6,28%	5,44%	3,55%
INSTALACIONES ELECTRICAS	7,70%	6,44%	3,29%	2,64%	2,96%	3,14%	2,07%	1,35%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1,35%	0,93%	1,20%	1,18%	1,24%	1,11%	0,80%	1,73%
APARATOS SANITARIOS	1,53%	2,14%	7,39%	6,14%	5,49%	4,64%	9,22%	10,00%
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	4,30%	3,12%	7,78%	11,59%	11,88%	14,22%	18,76%	12,70%
PINTURA	3,12%	2,52%	4,55%	5,27%	5,04%	4,36%	3,30%	2,15%
VARIOS	3,09%	2,57%	3,74%	3,05%	4,02%	5,67%	15,28%	19,03%
OBRAS EXTERIORES	1,14%	0,97%	3,32%	2,70%	3,67%	4,23%	5,04%	3,29%
COSTO TOTAL S/N ESTRATO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
VR m² REPOSICION A NUEVO 3 TRIM 2021 (INCLUYE AIU)	$988.982 /m²	$1.150.879 /m²	$1.242.961 /m²	$1.458.201 /m²	$1.580.106 /m²	$1.881.448 /m²	$2.515.521 /m²	$3.845.338 /m²
% CI (INCLUIDO)	18,71%	20,85%	22,94%	24,09%	24,82%	28,66%	28,64%	28,16%
TOTAL MANO DE OBRA	26,61%	25,19%	24,36%	24,31%	24,95%	22,90%	18,89%	14,00%
TOTAL MATERIALES	61,54%	64,77%	66,36%	66,42%	65,61%	68,78%	74,82%	81,66%
TOTAL EQUIPOS	9,26%	7,39%	6,38%	6,50%	6,76%	5,94%	4,61%	3,17%
TOTAL TRANSPORTE	2,59%	2,65%	2,91%	2,76%	2,67%	2,38%	1,68%	1,17%

La República de Colombia

y en su nombre

COLEGIO DEL SAGRADO CORAZON DE JESUS

VALLE DEL LILI

AUTORIZADO POR EL MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL,
SEGUN RESOLUCION No. 1069 DEL 12 DE MAYO DE 1952,
RATIFICADA POR RESOLUCION No. 3628 DEL 3 DE ABRIL DE 1978

Confiere a

Martha Cecilia Arboleda Nuñez

T. I. No. 721202-03976 de Cali Valle

el Título de

Bachiller Académico

Por haber cursado y aprobado los estudios correspondientes al nivel de educación media vocacional, según los planes y programas vigentes.

Rector

Secretario

Expedido en Cali, Valle del Cauca a 27 **de** Junio **de 1990**

Anotado al Folio 112-014 Libro de Registro No. 102

Secretario de Educación

137257

En Santiago de Cali a 16 **de** septiembre **de 19**91

La República de Colombia

Ministerio de Educación Nacional y en su nombre

La Universidad del Valle

Confiere el Título de

Ingeniera Civil

A

Martha Cecilia Arboleda Nuñez

Identificado con C.C. 66.858.603 de Cali

En testimonio de ello le expide el presente Diploma y lo refrenda con el sello de la institución. En la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca, a los 28 días, del mes de Noviembre de 19 97

El Rector

El Decano

021667

Registro al folio 171-10 del Libro 001 de Diplomas, a los 28 días, del mes de Noviembre de 1997

República de Colombia

UNIVERSIDAD
ICESI

Personería Jurídica N° 11677 del 12 de julio de 1979
Resolución de reconocimiento N° 5848 del 26 de diciembre de 1997
Ministerio de Educación Nacional

Confiere el título de

Especialista en Administración
concentración en Competitividad y Calidad

Martha Cecilia Arboleda Núñez

C.C. 66.858.603 de Cali

En testimonio de ello le expide el presente diploma y lo refrenda con el sello de la Universidad en la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca, República de Colombia, a los diecinueve días del mes de febrero de 2005

El Rector

El Decano

La Secretaria General

Registrado al folio No. 150 - 169 del libro de Diplomas I de la Universidad Icesi, a los diecinueve días del mes de febrero de 2005

0001751

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

LA UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

y en su nombre D. Francisco José Mora Mas, Rector de la misma,
expide el presente título de

DIPLOMA DE ESPECIALIZACIÓN EN MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALORACIÓN
por la Universitat Politècnica de València

a favor de

MARTHA CECILIA ARBOLEDA NÚÑEZ

por cuanto que ha cursado las 300 horas correspondientes al programa que figura al dorso de esta titulación, y ha superado todas las pruebas de evaluación correspondientes, en fecha 5 de mayo de 2017.

Valencia, a 24 de mayo de 2019

El Rector

Director

Francisco Guijarro Martínez

REGISTRO UNIVERSITARIO DE TÍTULOS

La Jefa del Servicio	/	Código de Referencia	/	Número de Registro
		E 1566 006 2017		**25151**

Este título se otorga con el carácter de propio de la Universitat Politècnica de València, al amparo de lo establecido en el artículo 34.1 de la Ley Orgánica 6/2001, de Universidades, modificada por la Ley Orgánica 4/2007, sin perjuicio de los títulos que, con carácter oficial y validez en todo el territorio nacional, se expiden por el Rector en nombre del Rey.

1-Y- 0550

CAMACOL
VALLE

LA CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION

SECCIONAL VALLE

CERTIFICA

Que ***MARTHA CECILIA ARBOLEDA***

Con Cédula de Ciudadanía Nº. ***66.858.603*** de ***CALI***

Asistió ***SEMINARIO CURSO BASICO DE AVALUO DE INMUEBLES***

13 Y 14 DE AGOSTO DE 1999

Santiago de Cali,

CAMACOL
COLEGIO DE
AVALUADORES
CAMACOL VALLE

María Claudia Alvarez Hurtado
Gerente Camacol Valle

Oscar Borrero Ochoa
Conferencista

CAMACOL
VALLE

LA CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION

SECCIONAL VALLE

CERTIFICA

Que ***MARTHA CECILIA ARBOLEDA***

Con Cédula de Ciudadanía Nº. **66.858.603** de ***CALI***

Asistió ***SEMINARIO CURSO INTERMEDIO DE AVALUO DE INMUEBLES***

17 Y 18 DE SEPTIEMBRE DE 1999

Santiago de Cali,

CAMACOL VALLE
COLEGIO DE
AVALUADORES
CAMACOL VALLE

María Claudia Alvarez Hurtado
Gerente Camacol Valle

Oscar Borrero Ochoa
Conferencista

CAMACOL
VALLE

LA CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION

SECCIONAL VALLE

CERTIFICA

Que **MARTHA CECILIA ARBOLEDA**

Con Cédula de Ciudadanía Nº. **66.858.603** de **CALI**

Asistió ***SEMINARIO CURSO AVANZADO DE AVALUO DE INMUEBLES***

19 Y 20 DE NOVIEMBRE DE 1999

Santiago de Cali,

CAMACOL
COLEGIO DE
AVALUADORES
CAMACOL VALLE

María Claudia Alvarez Hurtado
Gerente Camacol Valle

Oscar Borrero Ochoa
Conferencista

La Cámara Colombiana de la Construcción y el Colegio de Avaluadores de CAMACOL VALLE

CAMACOL VALLE

AVALUADORES CAMACOL

Certifica que:

MARTHA C. ARBOLEDA

C.C. 66858603

asistió al seminario

"Metodología Científica para la Valoración Agraria" dictado por el Economista Oscar Borrero Ochoa.

11 y 12 de Marzo de 2005
Intensidad 12horas

PATRICIA ROSALES ESPAÑA
Gerente

OSCAR BORRERO

MIGUEL ANTONIO MELENDEZ C
Presidente Junta Directiva
Camacol Valle

Santiago de Cali, 12 de marzo de 2005

LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

Certifica que

MARTHA CECILIA ARBOLEDA N.

Asistió al

SEMINARIO DE AVALÚOS DE LOS BIENES DECLARADOS DE INTERES PÚBLICO

Duración: 8 horas

Santiago de Cali, septiembre 12 de 2008

BEATRIZ SAAVEDRA DE ORTIZ
GERENTE

LINA MARÍA GOMEZ
FRANCISCO OCHOA
CONFERENCISTAS

ICONTEC
CERTIFICADO DE GESTION DE LA CALIDAD
Codigo: SC 3059-1
NTC-ISO ó ISO 9001:2000

IQNet

3ER CONGRESO DE AVALUADORES
BOGOTÁ 20-21 NOVIEMBRE 2009

CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN
CAMACOL

Certifica que

MARTHA ARBOLEDA NUÑEZ

C.C. 66.858.603

Participó en el **III CONGRESO DE AVALUADORES** "La Valoración del Suelo, como Instrumento de Gestión y Desarrollo para las Regiones".

Realizado en la ciudad de Bogotá los días 20 y 21 de noviembre de 2009, con una duración de 14 horas.

ARMANDO GÓMEZ ARANA
Presidente Junta Directiva
CAMACOL BOYACA & CASANARE

MARTHA ESPERANZA GARCÍA A.
Gerente
CAMACOL BOYACA & CASANARE

CAMACOL CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN

AVALUADORES CAMACOL

CAMACOL BOYACÁ & CASANARE

LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

Certifica que

MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ

Asistió al

SEMINARIO VALOR DE LA TIERRA AGRICOLA EXPLOTADA EN CAÑA DE AZUCAR EN EL VALLE GEOGRAFICO DEL RIO CAUCA

Duración: 8 Horas

Santiago de Cali, 05 y 06 de Febrero 2010

OSCAR JULIO GOMEZ GALLEGO
Gerente (E)

GABRIEL REYES OTERO
Conferencista

ICONTEC
CERTIFICADO DE GESTION DE LA CALIDAD
Codigo: SC 3859-1
NTC-ISO 9001:2000

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

Archivo MC

TÉCNICAS MODERNAS DE AVALÚOS

CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN
CAMACOL RISARALDA

CAMACOL
RISARALDA

Certifica que:

Martha Cecilia Arboleda

66.858.603

Participó en el Seminario de Técnicas Modernas de Avalúos realizado en la ciudad de Pereira el día 30 de septiembre de 2010 con una intensidad de 8 horas.

Rubens Alves Dantas
Conferencista

Gustavo Aristizabal
Gerente Camacol Risaralda

IV CONGRESO NACIONAL DE AVALUADORES

CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN
CAMACOL RISARALDA

CAMACOL
RISARALDA

Certifica que:

Martha Cecilia Arboleda

66.858.603

Participó en el IV Congreso Nacional de Avaluadores
realizado en la ciudad de Pereira los días 1 y 2 de octubre de 2010

Gustavo Aristizabal
Gerente Camacol Risaralda

ORGANIZA:

APOYA:

TALLER DE SUSTENTACIÓN DE AVALÚOS EN PROCESOS JUDICIALES

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA A

MARTHA CECILIA ARBOLEDA NÚÑEZ

identificada con cc 66858603

Como asistente al **Taller de Sustentación y Avalúos en Procesos Judiciales**, realizado el 6 de marzo 2020 en las instalaciones del Club de Ejecutivos en la ciudad de Cali con una intensidad de 8 horas.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
Director Ejecutivo Registro Nacional de Avaluadores

FORO INMOBILIARIO CONQUISTA

Certifica a:

Martha C Arboleda Nuñez

por su participación en el evento digital

Décimo Foro Inmobiliario Conquista

los días 19, 20 y 21 de Agosto de 2020

-Colombia-

ciencuadras.com | EL LIBERTADOR

CONGRESO VIRTUAL INTERNACIONAL DE
AVALUADORES
OCTUBRE 14 AL 16 DE 2020 • BOGOTÁ D.C.

35 AÑOS 1985•2020

RNA Registro Nacional de Avaluadores

El Registro Nacional de Avaluadores

Certifica a

MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ

Como asistente al **CONGRESO VIRTUAL INTERNACIONAL DE AVAUADORES 35 años,** realizado del 14 al 16 de octubre de 2020 con una intensidad de 12 horas.

35 AÑOS RNA Registro Nacional de Avaluadores 1985•2020

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
Director Ejecutivo RNA

CERTIFICACION

Nos permitimos certificar que la Ing. MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ, identificada con cedula de Ciudadanía No. 66.858.603 Cali, hizo parte de la Lonja de Avalúadores de CAMACOL VALLE a través de la empresa ASESORES INMOPACIFICO S.A. con NIT. 805.014.131, realizó avalúos desde diciembre de 2004 hasta el año 2016 en las categorías de Avalúos Rurales y Urbanos incluidos estimados de renta.

Destacamos su experiencia, profesionalismo y cumplimiento.

Para constancia de lo anterior se firma en Santiago de Cali, a los treinta (30) días del mes de octubre de 2019.

NAYER MORALES SUAREZ
Director Administrativo

INMOPACÍFICO
INMOBILIARIA

ASESORES INMOPACIFICO S.A
NIT 805.014.131-8

CERTIFICAMOS

Que la señora **MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ**, identificada con la cedula de ciudadanía No 66.858.603, labora para nuestra compañía en el cargo de Gerente Administrativa, desde el día 01 de Enero de 2000, con un contrato a término indefinido y una asignación mensual de $4.000.000 (Cuatro Millones de Pesos)

Para constancia se firma en la ciudad de Santiago de Cali, a los Diez (10) días del mes de Noviembre del Año Dos Mil Veintiuno (2021)

Atentamente,

Napoleon Arboleda Trujillo
Gerente General ext 124

ELABORO: MARB MARB
REVISO:JSA

Carrera. 3 No. 10 - 12, Piso 5
PBX: (2) 883 4700 / **Cel:** 317 667 8983
cali@inmopacifico.com.co
Cali

www.inmopacifico.com.co

Calle 98 No. 17 - 34, Oficina 207
PBX. (1) 256 7222 / **Cel.** 310 852 6185
bogota@inmopacifico.com.co
Bogotá

INMOPACÍFICO
INMOBILIARIA

ASESORES INMOPACIFICO S.A
NIT 805.014.131-8

CERTIFICAMOS

Que la señora **MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ**, identificada con la cedula de ciudadanía No 66.858.603 Cali (Valle), con Registro Nacional de Avaluadores RNA 1760, presta sus servicios profesionales realizando Avaluos urbanos, rurales, inmuebles especiales e intangibles especiales a nuestra empresa desde diciembre 2002 a la fecha, los cuales han sido entregados en plena satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Santiago de Cali, a los Diez (10) días del mes de Noviembre del Año Dos Mil Veintiuno (2021)

Atentamente,

Napoleon Arboleda Trujillo
Gerente General ext 124

ELABORO: MARB

Carrera. 3 No. 10 - 12, Piso 5
PBX: (2) 883 4700 / **Cel:** 317 667 8983
cali@inmopacifico.com.co
Cali

www.inmopacifico.com.co

Calle 98 No. 17 - 34, Oficina 207
PBX. (1) 256 7222 / **Cel.** 310 852 6185
bogota@inmopacifico.com.co
Bogotá

EL SUSCRITO GERENTE DE LA
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
NIT. 890.311.142-1

C E R T I F I C A

Que la Ingeniera **MARTHA CECILIA ARBOLEDA NÚÑEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.858.603 de Cali, cuenta con el Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 1760 acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia – ONAC desde el mes de agosto del año 2015 y al Registro Abierto de Avaluadores RAA inscrito en las especialidades de URBANOS, RURALES, ESPECIALES E INTANGIBLES ESPECIALES.

Que la Ingeniera Arboleda Núñez, es afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca desde el mes de abril del año mil novecientos noventa y ocho (1998).

Que la Ingeniera Arboleda Núñez, pertenece actualmente al Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca desde el año dos mil quince (2015).

Que la Ingeniera Arboleda Núñez, ha sido comisionada y ha participado en la elaboración de más de mil avalúos de predios urbanos y rurales a nivel Valle del Cauca desde la fecha en que inició su vinculación al Comité de Avalúos.

Para constancia de lo anterior, se firma la presente en la ciudad de Santiago de Cali, a los once (11) días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021)

OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO
Gerente