



SEÑOR

DANIEL ESTEBAN VILLA PÉREZ
JUEZ CIVIL – LABORAL DEL CIRCUITO

Sevilla (Valle del Cauca).

Referencia: **Proceso:** EJECUTIVO A CONTINUACIÓN DE PROCESO
ORDINARIO LABORAL DE PRIMERA INSTANCIA
Demandante: ISRAEL RESTREPO.
Demandado: GILBERTO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ.
Asunto: ALLEGAR AVALUÓ PERICIAL.
Radicado: 76-736-31-03-001-2018-00099-00

JORGE EDWARD BETANCUR VÁSQUEZ, mayor de edad, domiciliado en Armenia (Quindío), identificado con la cédula de ciudadanía número 18.420.650 de Montenegro (Quindío), Abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional número 237606 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial de la parte Demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito allegar al Despacho Avalúo Pericial y sus anexos, respecto del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 382-654, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de SEVILLA (Valle), el cual es objeto de cautelas dentro del proceso en referencia.

En igual forma respetuosa, se adjunta una copia escaneada del Recibo de pago de impuestos del presente año, del mismo predio embargado, donde se evidencia que el avalúo catastral está muy por debajo del precio real o comercial, lo cual constituye una razón para que la parte demandante aporte el respectivo peritaje o avalúo.

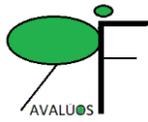
Atentamente,

JORGE EDWARD BETANCUR VÁSQUEZ

C.C. 18.420.650 de Montenegro (Quindío)

T.P. 237606 del C.S.J.

E-Mail: asesoriasjuridicasjb@hotmail.com



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

Pereira, abril 26 de 2023

Señores:

**Juzgado civil Laboral del Circuito
Sevilla Valle del Cauca**

A continuación, presento a ustedes valoración del predio rural denominado La Italia, ubicado en la vereda Aures del municipio de Caicedonia Valle del Cauca.

Cordialmente,

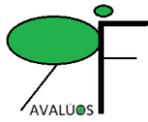
RICARDO IVAN FRANCO GARCÍA

Consultor Avaluador

RAA 10258218

Dirección: Senderos de Unicentro calle 82 # 16-05 apto 111

Tel 3206525087



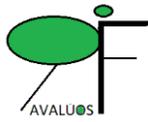
Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

AVALUO COMERCIAL

Finca La Italia, vereda Aures del municipio de Caicedonia Valle del Cauca



Abril 26 de 2023



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

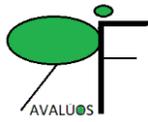
Tabla de contenido

I. INFORMACIÓN BÁSICA	5
1.1 SOLICITANTE	5
1.2 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	5
1.2.1 UBICACIÓN	5
1.2.2 VEREDA	5
1.2.3 NOMBRE DEL PREDIO	5
1.2.4 MUNICIPIO	5
1.2.5 DEPARTAMENTO	5
1.3 TIPO DE INMUEBLE	5
1.4 ENCARGO Y MOTIVO DEL CRÉDITO A UTILIZAR	5
1.5 BASES DE LA VALUACIÓN	5
1.6 MAYOR Y MEJOR USO	5
1.7 ENFOQUES O MÉTODOS DE VALUACIÓN	6
1.8 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	6
1.9 FECHA DE ENTREGA DE DOCUMENTOS	6
1.10 FECHA DE VISITA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN	6
1.11 FECHA DE PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	6
1.12 FECHA DE APLICACIÓN DEL INFORME VALUATORIO (VIGENCIA)	6
II. ASPECTOS JURÍDICOS	6
2.1 PROPIETARIOS	6
2.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN	6
2.3 MATRICULA INMOBILIARIA	7
2.4 CEDULA CATASTRAL	7
2.5 INFORMACIÓN IGAC	7
2.6 LINDEROS ACTUALIZADOS	7
III. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	8
3.1 SECTOR RURAL	8
3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES	8
3.3 VÍAS DE ACCESO	8



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA	8
3.5 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA	8
3.6 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	9
IV. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	9
4.1 UBICACIÓN	9
4.2 ÁREAS DEL LOTE	10
4.3 FORMA Y TOPOGRAFÍA	10
4.4 ÁREAS EDIFICADAS	11
4.5 DESCRIPCIONES DE CULTIVOS.	12
V. CONSIDERACIONES GENERALES	12
6.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO	14
6.2 LEGALIDAD DE ÁREAS	15
6.3 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	15
6.4 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	15
6.5 SEGURIDAD	15
6.6 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	15
6.7 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	15
VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	15
VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	15
IX. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)	16
X. METODOLOGÍA VALUATORIA	16
10.1 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA	16
10.2 DEFINICIÓN DE LOS MÉTODOS O ENFOQUES UTILIZADOS.	17
10.3 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	17
10.4 MEMORIA DE CÁLCULOS	17
10.4.1 CALCULO DEL VALOR DE TERRENO	17
10.4.2 ESTUDIO DE MERCADO	18
XI. AVALÚO COMERCIAL	19
ARTÍCULO 226 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, NUMERALES 1,2,3:	38



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 SOLICITANTE

Juzgado civil Laboral del Circuito

1.2 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

1.2.1 UBICACIÓN

Rural.

1.2.2 VEREDA

Aures

1.2.3 NOMBRE DEL PREDIO

La Italia

1.2.4 MUNICIPIO

Caicedonia

1.2.5 DEPARTAMENTO

Valle de Cauca

1.3 TIPO DE INMUEBLE

Se trata de un lote de terreno rural con cultivos de café, plátano y pastos y en él varias edificaciones que hacen parte de los procesos productivos agropecuarios.

1.4 ENCARGO Y MOTIVO DEL CRÉDITO A UTILIZAR

Determinar el valor de la posesión material ejercida sobre el bien, en el estado actual en que se encuentra jurídicamente, al cual se ha llegado mediante los enfoques o métodos tradicionalmente aceptados en la norma internacional de valuación que se detallan en el capítulo respectivo, el cual será destinado como prueba pericial en el proceso Ejecutivo a continuación de proceso ordinario laboral de primera instancia, en el que actúa como demandante el señor: Israel Restrepo, siendo demandado el señor: Gilberto Gonzales Rodríguez, radicado 76-736-31-03-001-2018-00099-00.

1.5 BASES DE LA VALUACIÓN

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

1.6 MAYOR Y MEJOR USO

Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que éste actualmente es utilizado para su uso más probable, sin embargo, no se debe desconocer las posibilidades de desarrollo al que puede ser destinado.



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

1.7 ENFOQUES O MÉTODOS DE VALUACIÓN

De conformidad con la norma internacional, el valuador debe utilizar uno o varios enfoques de valuación, entendiendo enfoques como las metodologías analíticas generalmente aceptadas.

En cuanto a la metodología, que más adelante se detalla, utilizada para la estimación del valor del inmueble, se fundamenta en la aplicación de los siguientes enfoques básicos de valoración:

Enfoque o Método del Mercado (Market Approach).

Este enfoque puede aplicarse y analizarse conjunta o separadamente. De la interpretación y correlación de los estimados de valor aportados por los diferentes enfoques se deriva una conclusión sobre el valor del inmueble, siendo éste el que corresponde a su más alto y mejor uso para la fecha del avalúo.

Actualmente en Colombia, estas metodologías o enfoques se han establecido el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante la expedición de la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, reglamentaria del Decreto 1420 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la Republica, Ministerios de Hacienda y Desarrollo con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual.

1.8 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Certificado de tradición 382-654

1.9 FECHA DE ENTREGA DE DOCUMENTOS

Abril 19 de 2023.

1.10 FECHA DE VISITA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

Abril 21 de 2023.

1.11 FECHA DE PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

Abril 26 de 2023.

1.12 FECHA DE APLICACIÓN DEL INFORME VALUATORIO (VIGENCIA)

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

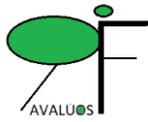
II. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 PROPIETARIOS

Mariela González Carvajal en un 58,87% y
Gilberto Gonzales Rivera en un 40,13%

2.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura 685 de 18/12/2018 notaría Única de Caicedonia.



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

2.3 MATRICULA INMOBILIARIA

382-654

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 SEVILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230303853873192244 Nro Matricula: 382-654
Pagina 1 TURNO: 2023-382-1-1990

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 02:16:18 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: 382 - SEVILLA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CAICEDONIA VEREDA: AURES
FECHA APERTURA: 14-07-1983 RADICACION: 83-644 CON: CERTIFICADO DE: 14-07-1983
CODIGO CATASTRAL: 76122000300000003000700000000000 COD CATASTRAL ANT: 00-03-0003-0007-000
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

FINCA RURAL DE UNA EXTENSION SUPERFICIA APROXIMADA DE 61 HAS, 9.600 M2, DENOMINADA LA TRINIDAD , PERO QUE DE HOY EN ADELANTE SE SIGUIRA LLAMANDO LA ITALIA , COMPUESTA DE TRES (3) CASAS DE HABITACION , CON ESTABLOS PARA EL BENEFICIO DEL CAFE, CON AGUAS PROPIAS, LUZ ELECTRICA, CON CULTIVOS DE CAFE Y PASTOS, UBICADA EN LA REGION DE AURES, VEREDA EL PARAISO , EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE CAUCEDONIA, EN DONDE APARECE CON UN AREA DE SUPERFICIE DE 2 HAS, 5.600 M2.; 105 HAS. 2.315 M2., INMUEBLE QUE LO CONSTITUIAN VARIOS LOTES, PERO QUE HOY FORMAN UN SOLO GLOBO, LOS CUALES SE ALINDERAN EN DOS (2) PARTES, ACTUALMENTE CONFORME AL TITULO ADQUISITIVO ASI: PRIMER LOTE: CON UNA SUPERFICIE DE 59 HAS., 4.000 M2., APROXIMADAMENTE. PARTIENDO DE LA CASA DE LA FINCA QUE FUE DE LUIS GARCIA, HOY DE PRUDENCIO RINCON GUEVARA, SE SIGUE DE PARA ARRIBA HASTA ENCONTRAR UN MOJON DE PIEDRA RECTA HACIA ABAJO HASTA ENCONTRAR OTRO MOJON DE PIEDRA QUE ESTA MAS O MENOS A 10 METROS DE UN EUCALIPTO (ARBOL), LINDRO CON PRUDENCIO RINCON GUEVARA Y LA FINCA FAVORITA, HASTA DONDE HACE ESQUINA CON EL MISMO LINDERO: DE AQUI LINEA RECTA HACIA ARRIBA, LINDERO SIEMPRE CON LA FINCA LA FAVORITA, HASTA ENCONTRAR OTRO MOJON DE PIEDRA

2.4 CEDULA CATASTRAL

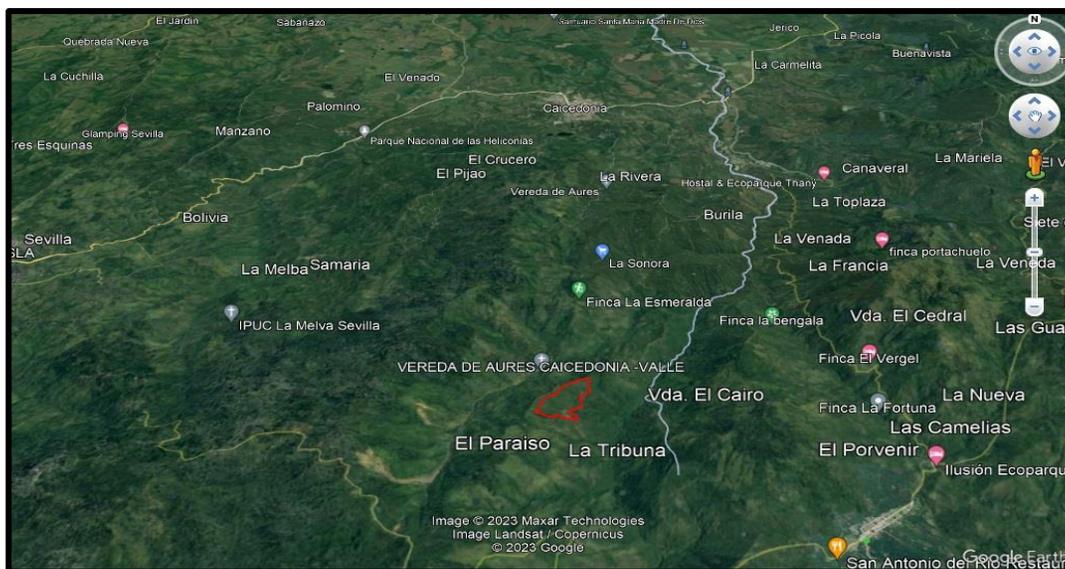
761220003000000030007000000000

2.5 INFORMACIÓN IGAC

NOTA: La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los mismos.

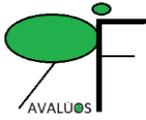
2.6 LINDEROS ACTUALIZADOS

Descritos en la Escritura 685 de 18/12/2018 notaría Única de Caicedonia, según decreto 1711 del 6 de julio de 1984.



Ricardo Iván Franco García, CONSULTOR AVALUADOR, RAA AVAL- 10258218

Dirección: Calle 82 # 16-05 Senderos de Unicentro Apto 111 Pereira Teléfono: 3206525087 Correo: ricardoivanfranco89@gmail.com



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

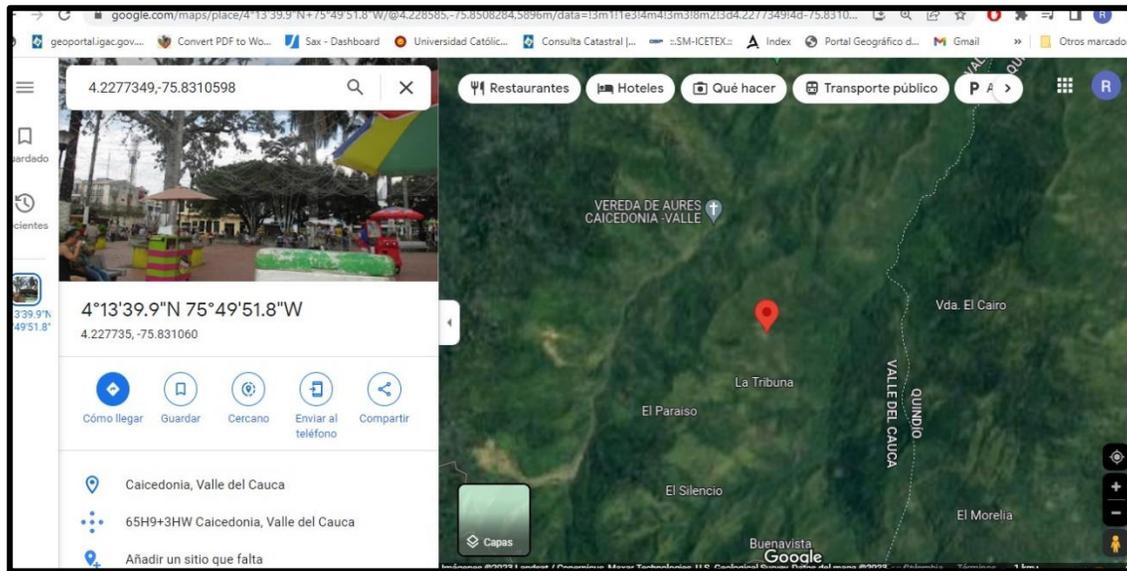
III. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 SECTOR RURAL

Sector rural de Caicedonia.

3.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

Dentro del sector catastral se observan los usos rurales.



3.3 VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector pueden considerarse favorables en razón a que cuenta con ejes viales importantes del Municipio. Según el plano Jerarquía Vial Urbana anexo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, a continuación, relacionamos las vías más importantes del sector:

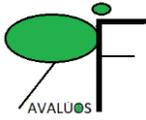
Vía a las veredas Aures- Quince letras, San Gerardo Puerto Rico y la Pava, para vehículos particulares y de transporte público, actualmente se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento.

3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA

Conforme a las disposiciones de la Secretaría de Planeación Municipal y los planos anexos al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caicedonia, el área perteneciente al sector de localización se encuentra clasificada dentro del estrato socioeconómico Uno (1) rural.

3.5 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

El sector dispone de las redes instaladas de servicio de energía eléctrica, el suministro de agua proviene de nacimientos propios de la finca y servicio de transporte rural al sector, el cual es aceptable.



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

3.6 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según lo establecido en la consulta a la secretaria De Planeación del Municipio de Caicedonia, este municipio adoptó mediante el Acuerdo 035 del 2000, el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT-COMPONENTE RURAL. Caicedonia, Valle del Cauca, constituyen esta categoría los suelos no aptos para el uso urbano y que estarán destinados a usos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros y actividades análogas, tal como se presenta en el Mapa de reglamento de usos del suelo. Los suelos del sector tienen una clasificación agrológica VII que corresponden a suelos de aptitud de uso agrario. Son terrenos con pendiente de 50 a 75%, erosión moderada, en algunos suelos alta saturación de aluminio, profundidad efectiva superficial y muy superficial.

Departamento: Valle del Cauca.

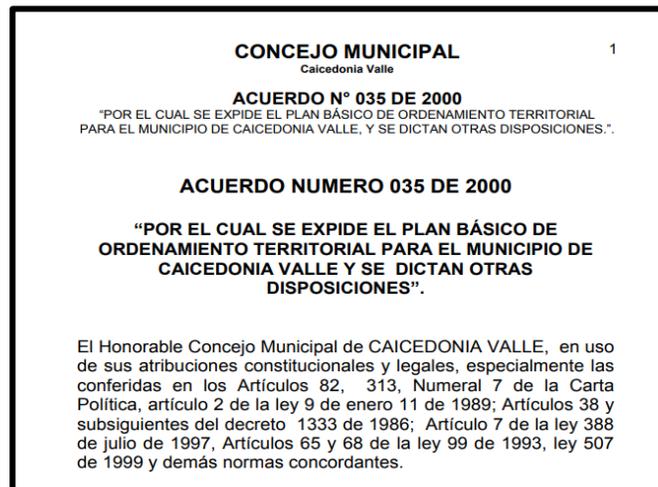
Ciudad/Municipio: Caicedonia.

Clase de suelo: Rural.

Vereda: Aures

1. Reglamentación

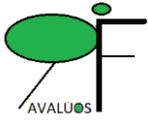
Según el plano CU38 – Tratamientos Urbanísticos que hace parte integral del Acuerdo 035 de 2000 Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del municipio de Santuario, el predio se encuentra en el sector rural.



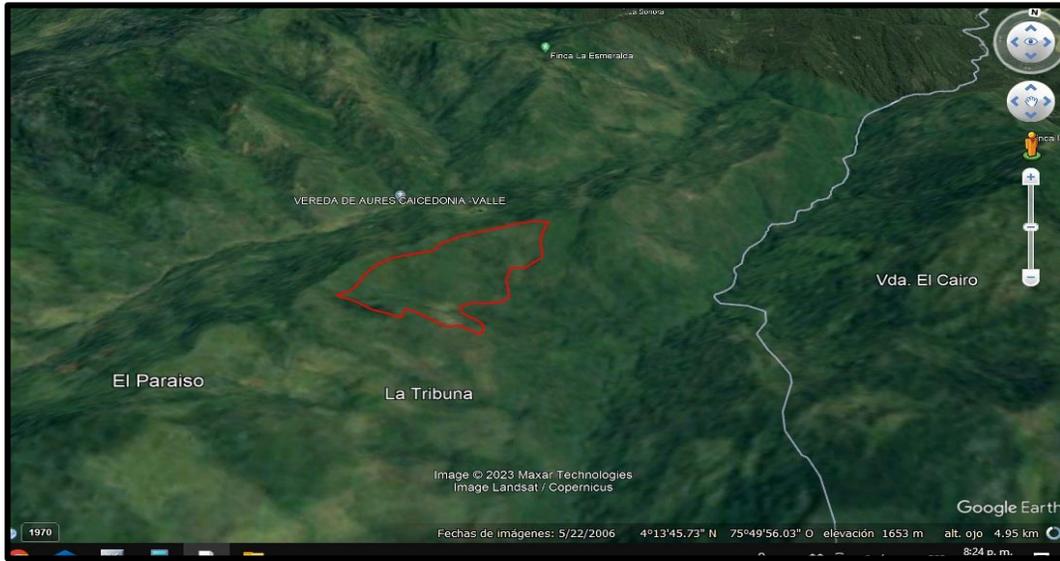
IV. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 UBICACIÓN

El predio objeto de avalúo se encuentra localizado la Vereda Aures municipio de Caicedonia con base en Certificado de tradición 382-654.



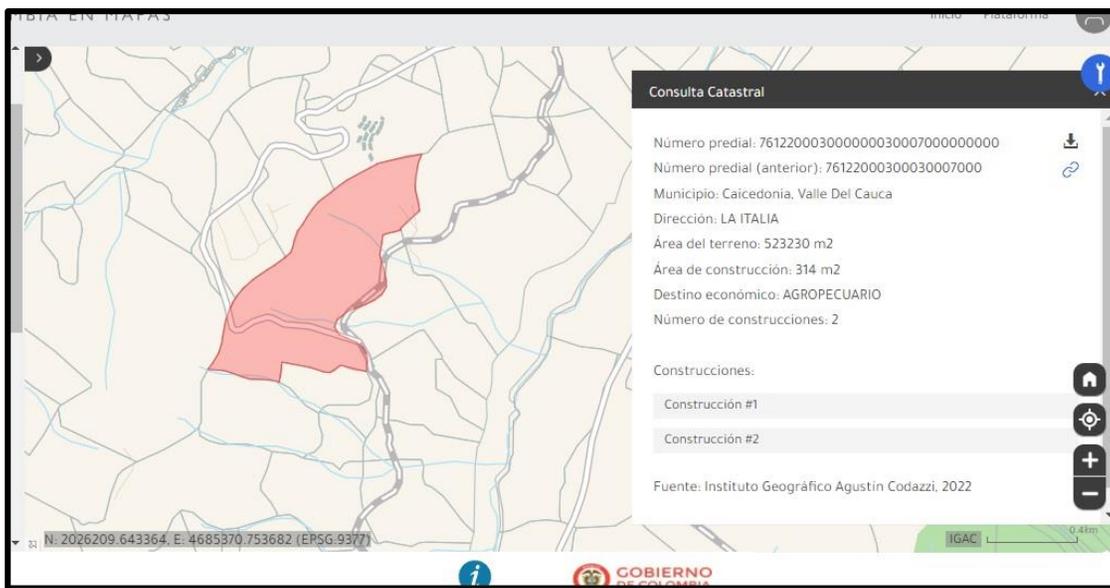
Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.



4.2 ÁREAS DEL LOTE

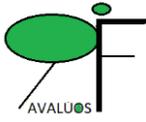
Predio con área de terreno de 52 has 3230 metros cuadrados, con base en consultas ante los portales del Igac- <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>.

Con base en la información relacionada en el FMI 382-654 se refieren 61 has 9600 metros cuadrados. Para efecto de la presente valoración tomamos el área de las consultas ante el Igac y corresponde a 52 has 3230 metros cuadrados.

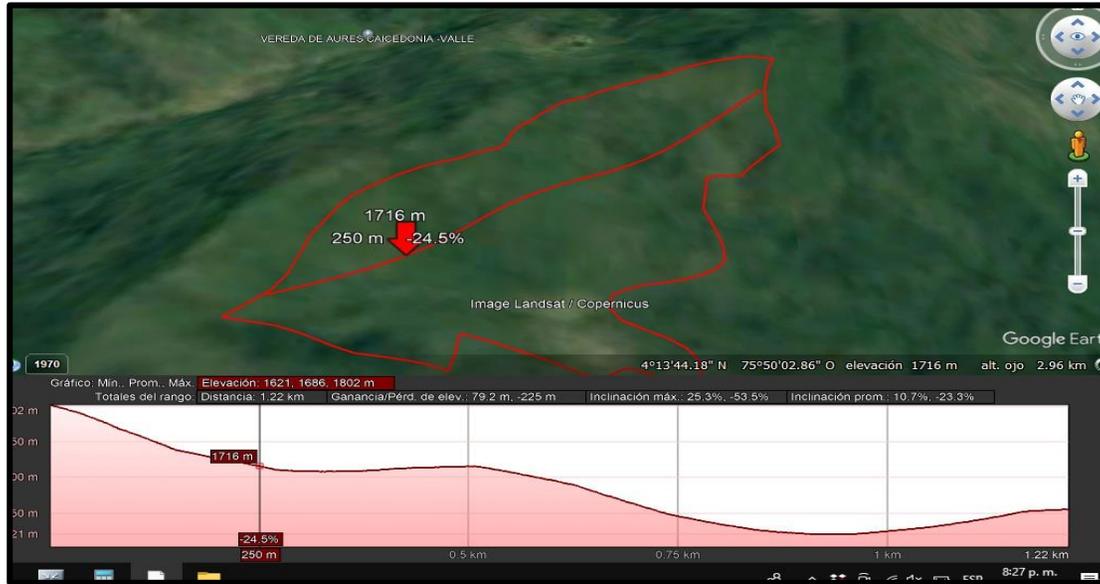


4.3 FORMA Y TOPOGRAFÍA

Lote de terreno con forma irregular, topografía con pendientes de inclinación hasta de 53,5%, altura sobre el nivel del mar de 1716 metros, se anexa perfil de inclinación.



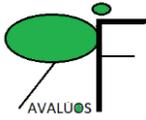
Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.



4.4 ÁREAS EDIFICADAS

El área construida mediante las mediciones de campo equivale de la siguiente manera: 1. Casa principal 220 m². 2. Bodegas 38,8 m²- 3. Establo de ganado con área de 40,25 m²- y 4. cuartel de trabajadores con área de 36 m², se debe considerar la vetustez y regular estado general de las edificaciones, las anteriores se tienen en cuenta para efecto de la presente valoración.





Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.



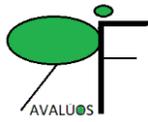
4.5 DESCRIPCIONES DE CULTIVOS.

Predio cultivado en café variedad Castilla Naranjal, con población aproximada de 220.000 árboles, a una distancia de 1,2x1,4m permitiendo población de 5900 árboles/ha, la cual equivalente a 37,2 has cultivada totales en café, a su vez, el café se encuentra asociado con plátano variedad Dominico Hartón en las calles. Igualmente se encuentran plantados pastos de clima medio de las variedades Brachiaria Decumbens, estrella africana y gramas nativas en extensión aproximada de 10 has, las áreas restantes en caminos y márgenes de quebradas, protectoras de aguas. Los anteriores cultivos descritos, se encuentran en regular estado fitosanitario y con un porcentaje de enmalezamiento alto, cercano al 35%, los cuales se valoran con precio promedio del mercado para el momento de la visita.



V. CONSIDERACIONES GENERALES

Para el análisis del presente informe de avalúo fue suministrado el certificado de tradición y libertad 382-654; se refiere a predio rural denominado La Italia, ubicado en la vereda Aures del municipio de Caicedonia Valle del Cauca, con una extensión de 61 has 9600 m² de acuerdo al CTL adjunto, a la consulta de la página del Igac <https://geoportail.gac.gov.co/contenido/consulta-catastral>, se refieren 52 has 3230 m², para efecto de la presente valoración se toman en cuenta las referidas en la consulta ante

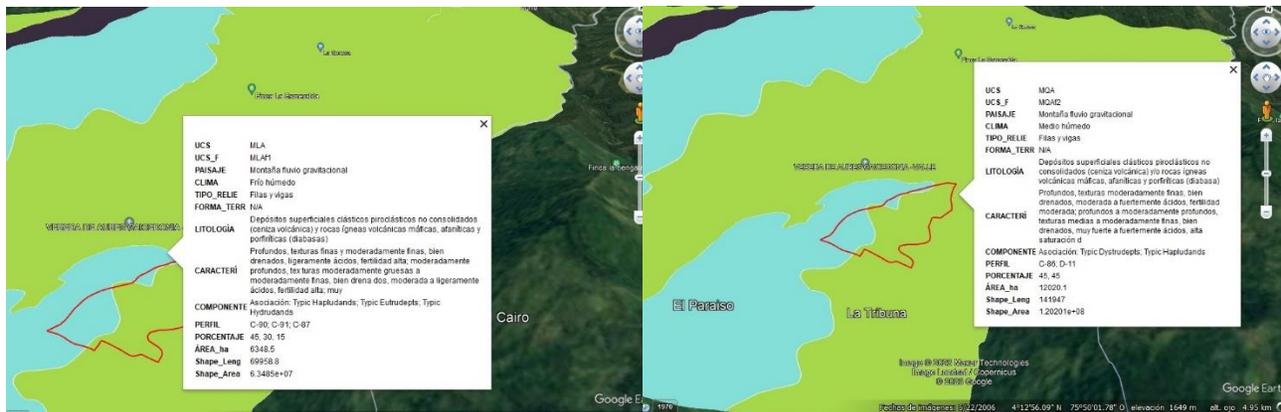


Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

los portales la cual es la misma reportada en informes prediales y polígonos de consulta y corresponde a 52 has 3230 m². Forma de llegar al predio: Partiendo del Municipio de Caicedonia, vía a las veredas Aures- Quince letras, San Gerardo Puerto Rico y la Pava, hasta llegar al pie de la vereda Aures, allí se encuentra el predio, recorrido de 27 km aproximadamente, recorrido por carretera terciaria. El predio valorado presenta inclinación del 25,3% al 53,5%.

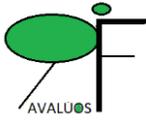
El predio posee suelos clase VII franco-arcillosos de buena fertilidad, con regular drenaje. El predio no realiza procesos de renovación, producciones de café promedio por hectárea equivalentes a 80@ de café pergamino seco, precio promedio de venta de \$120.000 @ de CPS y costos de producción del 80%. Las producciones en plátano equivalen a 100 racimos quincenales con peso de 15 kilos racimo promedio, vendido a \$450 kilo y costos del 40%. El suministro de agua se realiza por nacimiento en el predio y acueducto de la vereda 15 letras, la luz es suministrada por EPSA valle, cuenta con pozo séptico con tramperos de grasa.

Situación de orden público: Durante la visita técnica se observó una situación aparentemente normal. Con base en las características productivas del predio y la ubicación fundamentada en la norma de suelo rural, del municipio de Caicedonia, corresponde al Acuerdo 035 de 2000, SUELO RURAL. - Constituyen esta categoría los suelos no aptos para el uso urbano y que estarán destinados a usos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros y actividades análogas, tal como se presenta en el Mapa de reglamento de usos del suelo y en los conceptos de uso de suelo DAMAP -expedido por la secretaría de planeación de Caicedonia, suelo rural agroecológica VII. Son terrenos con pendiente del 50 al 75%, erosión moderada, en algunos suelos alta saturación de aluminio, profundidad efectiva superficial y muy superficial. Usos recomendados Bosques protectores productivos, proyectos agroforestales asociados con cultivo de café, frutales, pasto y forestales.



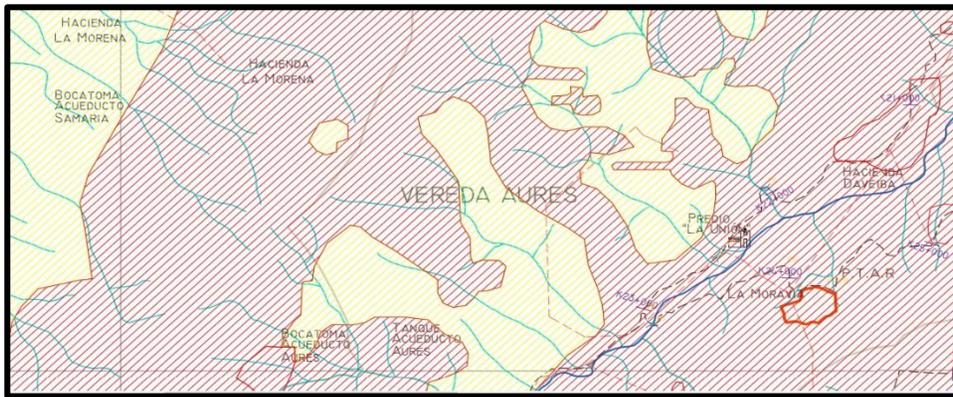
Se recomiendan prácticas de recuperación y estabilización de áreas erosionadas con áreas biomecánicas y de reforestación con especies de buen comportamiento en la región. Corresponde así mismo, a montaña fluvio gravitacional, clima medio húmedo. Se refiere riesgo de amenaza en movimiento de masas e inundación con base en la consulta al POT de la siguiente manera: artículo 211. regulación y manejo sobre las áreas identificadas por contener amenazas naturales y antrópicas para los asentamientos humanos. Los desplazamientos continuos y masivos del suelo superficial especialmente en las veredas quince letras, barragán, puerto rico, el paraíso, burila, campo azul, la pava, san Gerardo y parte de la

Ricardo Iván Franco García, CONSULTOR AVALUADOR. RAA AVAL- 10258218
Dirección: Calle 82 # 16-05 Senderos de Unicentro Apto 111 Pereira Teléfono: 3206525087 Correo: ricardoivanfranco89@gmail.com



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

leona, la delfina, el salado, la rivera. a causa de los represamientos en la parte alta del municipio existe la amenaza de avalancha especialmente sobre la quebrada Dabeiba afectando los predios ubicados en la rivera de la quebrada en las veredas quince letras, Aures y barragán. artículo 221. amenaza 3 1.-el represamiento y avalancha de la quebrada Dabeiba especialmente a su paso por las zonas con asentamientos humanos de las veredas quince letras, Aures, barragán a causa de los deslizamientos de masas superficiales. artículo 132. zonas de manejo agrícola, pecuario y ambiental. para el estudio del componente agrícola, pecuario y medioambiental el municipio se ha dividido en tres zonas caracterizadas por su climatología, suelos y relieve. 1.districto Aures. comprendido por las veredas del paraíso, Aures, quince letras, campo azul, puerto rico, la pava, san Gerardo y la leona. El predio valorado no se encuentra afectado por situaciones de movimiento de masas al momento de la visita.



VI. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

6.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO

De acuerdo a los planos anexos al Acuerdo 035 de 2000 Esquema de Ordenamiento Territorial EOT “Por el cual se adopta la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Caicedonia, se deben tener en cuenta las recomendaciones.

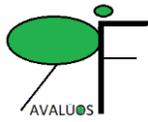
Como otros Recursos Naturales.

ARTÍCULO 211. REGULACIÓN Y MANEJO SOBRE LAS ÁREAS IDENTIFICADAS POR CONTENER AMENAZAS NATURALES Y ANTRÓPICAS PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.

1.- POR AMENAZA

- a.- El encontrarse en cercanía de FALLAS GEOLÓGICAS y la falta de una adecuada DIRECCIÓN TÉCNICA en la CONSTRUCCIÓN de las EDIFICACIONES, que responda adecuadamente a la zona de RIESGO SÍSMICO en la cual se encuentran los predios de las veredas: AURES, BURILA, QUINCE LETRAS, PARAISO, PUERTO RICO, CAMPO AZUL, LA PAVA, SAN GERARDO Y Parte de las veredas LA LEONA, LA DELFINA, EL SALADO, LA RIBERA Y BARRAGÁN.

- b.- Los DESPLAZAMIENTOS CONTINUOS y MASIVOS del



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

6.2 LEGALIDAD DE ÁREAS

Sobre el lote de terreno se encuentran varias edificaciones de un nivel, las cuales se destinan a eslabonar los procesos productivos.

6.3 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, se debe tener en cuenta reactivar procesos de arborización y conservación de áreas protectoras.

6.4 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

No determinadas.

6.5 SEGURIDAD

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

6.6 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

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

6.7 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se observa una mediana oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización.

VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

Nota 1: Ricardo Iván Franco García, evaluador profesional, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).

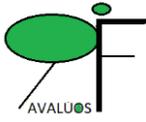
Nota 2: Ricardo Iván Franco García, evaluador profesional, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio, y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

(620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.

El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles”.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Abierto de Avaluadores.

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.

El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

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

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

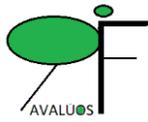
De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

X. METODOLOGÍA VALUATORIA

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

10.1 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones.



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito. Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias. Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado. Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), De Costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), De Renta o Capitalización (directo, indirecto o residual).

Cada enfoque o método de valuación, cuenta con métodos de aplicación alternativos. La experiencia y formación, las normas locales, las exigencias del mercado y los datos de que dispone el valuador son factores a combinar para determinar el método o métodos que han de aplicarse. En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

10.2 DEFINICIÓN DE LOS MÉTODOS O ENFOQUES UTILIZADOS.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el siguiente método de valuación:

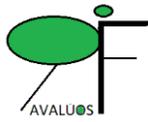
10.3 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia, con la norma y usos similares y alternativamente en sectores comparables. Los datos deben ser previamente analizados, clasificados e interpretados.

10.4 MEMORIA DE CÁLCULOS

10.4.1 CALCULO DEL VALOR DE TERRENO

El enfoque utilizado para determinar el valor del terreno parte del método de comparación o de mercado ya definido. Consiste en elaborar una matriz de ofertas en donde se determinan los valores totales de los inmuebles comparables ofrecidos en venta, a los cuales se les hace un ajuste por motivos de comercialización que corresponde al descuento que generalmente el propietario otorga en una transacción inmobiliaria. Algunas veces dicho porcentaje se determina en la misma investigación realizada en el estudio de mercado y otras se asumen por el valuador como un porcentaje promedio que



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

se estructura de acuerdo con los porcentajes del mismo estudio o por la experiencia del perito. La fórmula es la siguiente:

$$VA = VTo * (1-\%C), \text{ donde,}$$

VA = Valor ajustado

VTo = Valor total de la oferta

%C = Porcentaje de comercialización estimado o calculado. Una vez calculado el valor ajustado de los datos de la oferta, se les determinó un valor de construcción para poder distribuirlo en las proporciones componentes del valor del inmueble (Terreno y Construcción), así:

$$VT = VA - VC$$

Donde,

VT = Valor del terreno

VC = Valor de la Construcción.

Se encontraron tres (3) ofertas de predios en el sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo con coeficiente de variación del 2,17%. Dadas las condiciones del mercado inmobiliario y las áreas ofrecidas, los datos obtenidos de mercado se consideran comparables.

Estas muestras son similares respecto al predio en estudio en cuanto a sus características constructivas y de ubicación. Dado lo expuesto, más la dinámica del mercado inmobiliario, se toman como valor adoptado el analizado.

10.4.2 ESTUDIO DE MERCADO

COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se avalúa (Terreno + Construcciones)																			
Ubicación	Fuente	Edad (años)	Comparación	Valor Constr \$/m2	Área Lote m2	Área Const m2	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor [\$/m²] ajustado (Lote sin const.)	Valor Comercial \$				
							Ubic.	Cons.	Acab.	F.Ne	Edad	C/T				Area			
Caicedonia	3163697714		Similar	\$ 450.000	10,0	250	S	S	S	S	0,94	0,91	0,85	\$	15.070.000	\$	280.000.000		
Caicedonia Ver. Puerto Rico	3158082568		Similar	\$ 430.000	6	140	S	S	S	S	0,93	0,88	0,82	\$	14.766.667	\$	160.000.000		
Caicedoni Ver, Aures	3113728429		Similar	\$ 380.000	11	135	S	SM	S	S	0,96	0,91	0,83	\$	15.190.909	\$	227.500.000		
Edad Sujeto							Área del sujeto:							PROMEDIO		\$	15.009.192		
52,3230					335												\$	15.009.192	
Leyenda:													Promedio \$/Ha HOM.		\$	20.944.192			
P: Peor													Promedio \$/Ha		\$	25.116.162			
S: Similar													Media Aritmetica		\$	15.009.192			
M: Mejor													Desviación Estándar			218.560			
NP: Notoriamente Peor													Coef. De Variación			1,46%			
SP: Sensiblemente Pec																			
MM: Mucho Mejor																			
MP: Mucho Peor																			
SM: Sensiblemente Mejor																			
NM: Notoriamente Mejor																			

Ricardo Iván Franco García, CONSULTOR AVALUADOR. RAA AVAL- 10258218
 Dirección: Calle 82 # 16-05 Senderos de Unicentro Apto 111 Pereira Teléfono: 3206525087 Correo: ricardoivanfranco89@gmail.com



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

Se adopta el valor promedio de \$15.000.000.

Se toman en cuenta para el presente avalúo terrenos y cultivos, igualmente las construcciones, pues hacen parte del proceso productivo.

El predio fue adquirido por la señora Mariela González Carvajal en un 58,87% y Gilberto Gonzales Rivera en un 40,13%, mediante escritura 685 de 18/12/2018 notaría Única de Caicedonia. El presente informe de avalúo será destinado como prueba pericial en el proceso Ejecutivo a continuación de proceso ordinario laboral de primera instancia, en el que actúa como demandante el señor Israel Restrepo, siendo demandado el señor Gilberto Gonzales Rodríguez, y se refiere a una cuota parte del bien inmueble rural equivalente al 40,13% de su valor comercial asignado.

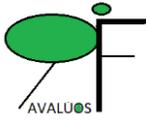
XI. AVALÚO COMERCIAL

	AREA/ HAS	VALOR M2	TOTAL
Lote	52,323	\$ 15.000.000	\$ 784.845.000
Construcciones	335	\$ 150.000	\$ 50.250.000
Cultivo de café	37,2	\$ 2.000.000	\$ 74.400.000
Pastos	10	\$ 450.000	\$ 4.500.000
VALOR TOTAL			\$ 913.995.000
Valor Cuota parte del 40,13			\$ 366.786.194

VALOR CUOTA PARTE 40,13% EN LETRAS:

SON: TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (\$366.786.194.00)

Nota 1: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N°1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N°620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método Comparativo. De acuerdo con las leyes colombianas.



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

Nota 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito perito actuante, o del solicitante del estudio.

VIGENCIA DEL AVALÚO: En concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N°422 de Marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N°1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas de los inmuebles avaluados no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Pereira, abril 26 de 2023.

Atentamente,

RICARDO IVAN FRANCO GARCIA

CONSULTOR AVALUADOR
RAA AVAL- 10258218
CC 10258218

Documentos anexos.

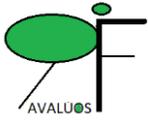
RAA actualizado
Registro fotográfico

REGISTRO FOTOGRÁFICO



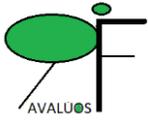
Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.





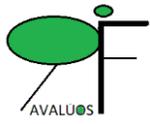
Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.





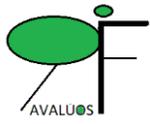
Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.





Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

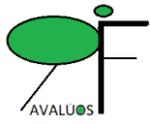




Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.



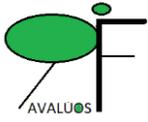
Ricardo Iván Franco García, CONSULTOR AVALUADOR. RAA AVAL- 10258218
Dirección: Calle 82 # 16-05 Senderos de Unicentro Apto 111 Pereira Teléfono: 3206525087 Correo: ricardoivanfranco89@gmail.com



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.



Ricardo Iván Franco García, CONSULTOR AVALUADOR. RAA AVAL- 10258218
Dirección: Calle 82 # 16-05 Senderos de Unicentro Apto 111 Pereira Teléfono: 3206525087 Correo: ricardoivanfranco89@gmail.com



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

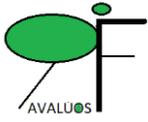


Ricardo Iván Franco García, CONSULTOR AVALUADOR. RAA AVAL- 10258218
Dirección: Calle 82 # 16-05 Senderos de Unicentro Apto 111 Pereira Teléfono: 3206525087 Correo: ricardoivanfranco89@gmail.com



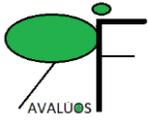
Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.





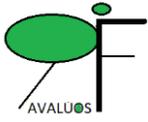
Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.





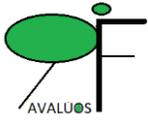
Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.





Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

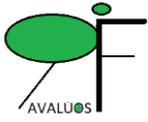




Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.



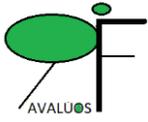
Ricardo Iván Franco García, CONSULTOR AVALUADOR. RAA AVAL- 10258218
Dirección: Calle 82 # 16-05 Senderos de Unicentro Apto 111 Pereira Teléfono: 3206525087 Correo: ricardoivanfranco89@gmail.com



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

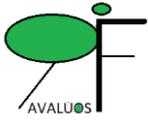


Ricardo Iván Franco García, CONSULTOR AVALUADOR. RAA AVAL- 10258218
Dirección: Calle 82 # 16-05 Senderos de Unicentro Apto 111 Pereira Teléfono: 3206525087 Correo: ricardoivanfranco89@gmail.com



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.





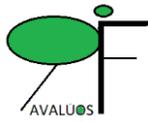
Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.





Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.





Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

DECLARACIONES Y RESPONSABILIDAD DEL DICTAMEN DEL PERITO:

El suscrito en calidad de Profesional perito Avaluador Médico Veterinario Zootecnista, se obliga de medio y NO de resultado, en el ejercicio de este dictamen y/o informe técnico, poniendo a disposición todo el cuidado, diligencia y prudencia en los términos del artículo 2144 del código civil.

Certifico que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por las mismas partes o por el mismo apoderado de la parte que solicitó el informe técnico y/o dictamen (numeral 6 artículo 226 Ley 1564 de 2012).

Manifiesto bajo juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

No he realizado publicaciones durante los últimos 10 años.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados en este informe y/o dictamen, son iguales respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular o normal de mi profesión.

Mi informe técnico y/o dictamen pericial, no versa sobre puntos de Derecho art. 226 Ley 1564 de 2012.

ACTUACIÓN DE IDONEIDAD DEL PERITO: Con el objeto de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso me permito en mi calidad de perito evaluador, SUMINISTRAR LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:

DECLARACIÓN BAJO JURAMENTO: Manifiesto bajo la gravedad del juramento que la descripción de hechos e informes que se presentan en el peritaje son correctos y han sido suministrados de conformidad con mi leal saber y entender, previamente a inspección personal que le practiqué a la documentación aportada del bien inmueble objeto del peritazgo.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El evaluador deja constancia que no tiene interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.

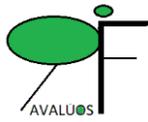
El peritaje se realizó conforme a lo establecido en la Resolución 620 de 2008, emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la cual establece los procedimientos, criterios y metodología para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

El presente informe se ha realizado cumpliendo los criterios de objetividad, certeza de fuentes, transparencia, integridad, suficiencia, independencia y profesionalismo. La valuación se llevó a cabo conforme al Código de ética y normas de conducta.

El evaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.

El evaluador efectuó la visita al inmueble objeto de estudio.



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

El informe fue elaborado únicamente por el evaluador y no tuvo asistencia de otro profesional en la preparación del informe.

ARTÍCULO 226 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, NUMERALES 1,2,3:

Nombre del Avaluador: **RICARDO IVAN FRANCO GARCÍA**

Identificación: C.C. 10.258.218

Dirección: Senderos de Unicentro calle 82 # 16-05 apto 111

Celular: 3206525087

Email: ricardoivanfranco89@gmail.com

Registro y acreditación como evaluador:

AVAL RAA Registro Abierto de Evaluadores 10258218 de acuerdo a los parámetros definidos en la Ley 1673 de 2013 y Decreto 556 de 2014.

Profesión: Médico Veterinario Zootecnista.

Numeral 4: No he realizado publicaciones durante los últimos 10 años.

Numeral 5: Lista de casos:

Juzgado: Juzgado Primero Civil Municipal Santa Rosa de Cabal

Materia: Determinación del valor Comercial

Demandante: Carlo Man Días Trujillo

Demandado: María Stella Loaiza Manrique

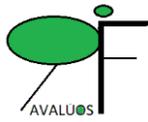
Radicado: 2011-237

Juzgado: Juzgado Promiscuo de Familia de Anserma Caldas

Materia: Determinación del valor Comercial

Demandante: Alba Liliana Zuluaga Soto

Ricardo Iván Franco García, CONSULTOR AVALUADOR. RAA AVAL- 10258218
Dirección: Calle 82 # 16-05 Senderos de Unicentro Apto 111 Pereira Teléfono: 3206525087 Correo: ricardoivanfranco89@gmail.com



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

Demandado: Alcides David Melgarejo Ortiz

Radicado: 17-042-31-84-001-2.018-00151-00 (933)

Juzgado: Juzgado Segundo Civil Municipal de Pereira

Materia: Determinación del valor Comercial

Demandante: Ramón Nicolás Guarín Mejía

Demandado: Carlos Octavio Castaño Vélez y otra

Radicado: 125-2015

Juzgado: Juzgado Civil Del Circuito de Anserma

Materia: Determinación del valor Comercial

Demandante: Germania Álvarez Ramírez

Demandado: Clarivel Álvarez Ramírez y otros

Radicado: 2020-00057-0

Juzgado: Juzgado segundo Promiscuo de Familia

Materia: Determinación de servidumbre activa

Demandante: Juliana Barco Arboleda y Otra

Demandado: Jonathan Barco Álvarez y otros

Radicado: 2018-0282-00

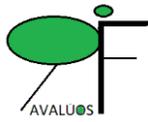
Juzgado: Juzgado Promiscuo del circuito de La Virginia

Materia: Determinación del valor Comercial

Demandante: José María Salazar Bohórquez

Demandado: Carmen Emilia Pérez de Salazar

Radicado: 2019-026



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

Juzgado: Juzgado Segundo Civil Municipal de Dosquebradas

Materia: Determinación del valor Comercial

Demandante: Sara Emilia Cardona Ramírez

Demandado: Rafael Elkin Rendón Lotero

Radicado: 415-2016

Juzgado: Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas

Materia: Determinación del valor Comercial

Demandante: Luz Marina Giraldo Fajardo

Demandado: Néstor Alonso Duque Álzate

Radicado: 2018-00022-00

Numeral 6: No he sido designado por la misma parte o su apoderado en proceso anterior.

Numeral 7: No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.

Numeral 8: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto a los que he utilizado en peritajes anteriores en procesos que versen sobre las mismas materias.

No son diferentes porque están basados y ajustados a la Resolución 620 de 2008, la cual establece los lineamientos para la elaboración de los peritajes de acuerdo al método utilizado.

Numeral 9: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales con respecto a aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio como Avaluador de acuerdo a lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Agustín Codazzi.



Avalúos urbanos y rurales, recursos naturales, obras de infraestructura, inmuebles especiales, maquinaria, activos operacionales, intangibles, equipos y semovientes.

Numeral 10: Relaciono documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen:

- Certificado de tradición y libertad 382-654 expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos de Sevilla.
- Registro fotográfico obtenidos en campo.
- Resolución 620 de 2008 del Instituto Agustín Codazzi.

Por todo lo anterior, manifiesto bajo juramento, (i) que no me encuentro incurso en las causales de impedimento para actuar como perito en la presente causa, la cual corresponde a prueba pericial en el proceso Ejecutivo a continuación de proceso ordinario laboral de primera instancia, en el que actúa como demandante el señor: Israel Restrepo, siendo demandado el señor: Gilberto Gonzales Rodríguez, radicado 76-736-31-03-001-2018-00099-00. (ii) que acepto el régimen jurídico de responsabilidad como auxiliar de la justicia, (iii) que tengo los conocimientos necesarios para rendir el dictamen encargado.

Pereira, abril 26 de 2023.

Cordialmente,

RICARDO IVAN FRANCO GARCIA

AVALUADOR

RAA AVAL- 10258218

CC 10258218

Dirección: Calle 82 N°16-05 Cj Senderos de Unicentro Apto 111 Pereira

Teléfono: 3206525087

Correo: ricardoivanfranco89@gmail.com



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

Certificado generado con el Pin No: 230303853873192244

Nro Matrícula: 382-654

Pagina 1 TURNO: 2023-382-1-1990

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 02:16:18 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: 382 - SEVILLA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CAICEDONIA VEREDA: AURES

FECHA APERTURA: 14-07-1983 RADICACIÓN: 83-644 CON: CERTIFICADO DE: 14-07-1983

CODIGO CATASTRAL: 761220003000000030007000000000 COD CATASTRAL ANT: 00-03-0003-0007-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

FINCA RURAL DE UNA EXTENSION SUPERFICARIA APROXIMADA DE 61 HAS, 9.600 M2, DENOMINADA LA TRINIDAD , PERO QUE DE HOY EN ADELANTE SE SIGUIRA LLAMANDO LA ITALIA , COMPUESTA DE TRES (3) CASAS DE HABITACION, CON ESTABLOS PARA EL BENEFICIO DEL CAFE, CON AGUAS PROPIAS, LUZ ELECTRICA, CON CULTIVOS DE CAFE Y PASTOS, UBICADA EN LA REGION DE AURES, VEREDA EL PARAISO , EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE CAUCEDONIA, EN DONDE APARECE CON UN AREA DE SUPERFICIE DE 2 HAS. 5.600 M2.; 105 HAS. 2.315 M2., INMUEBLE QUE LO CONSTITUIAN VARIOS LOTES, PERO QUE HOY FORMAN UN SOLO GLOBO. LOS CUALES SE ALINDERAN EN DOS (2) PARTES, ACTUALMENTE CONFORME AL TITULO ADQUISITIVO ASI: PRIMER LOTE: CON UNA SUPERFICIE DE 59 HAS., 4.000 M2., APROXIMADAMENTE. PARTIENDO DE LA CASA DE LA FINCA QUE FUE DE LUIS GARCIA, HOY DE PRUDENCIO RINCON GUEVARA, SE SIGUE DE PARA ARRIBA HASTA ENCONTRAR UN MOJON DE PIEDRA RECTA HACIA ABAJO HASTA ENCONTRAR OTRO MOJON DE PIEDRA QUE ESTA MAS O MENOS A 10 METROS DE UN EUCALIPTO (ARBOL), LINDRO CON PRUDENCIO RINCON GUEVARA Y LA FINCA FAVORITA, HASTA DONDE HACE ESQUINA CON EL MISMO LINDERO; DE AQUI, LINEA RECTA HAACIA ARRIBA, LINDERO SIEMPRE CON LA FINCA LA FAVORITA, HASTA ENCONTRAR OTRO MOJON DE PIEDRA QUE ESTA AL PIE DE UN MONTE, LINDERO SIEMPRE CON LA MISMA FINCA LA FAVORITA Y LA SUCESION DE LOS SEÑORES FRANCO JARAMILLO; DE AQUI, SE GIRA HACIA LA IZQUIERDA HASTA ENCONTRAR OTRO MOJON DE PIEDRA, LINDANDO EN ESTE TRAYECTO CON LA SUCESION MENCIONADA PREDIOS DE CELIO FRANCO JARAMILLO, DE MANUEL CASTAÑO Y SUCESION DE JESUS AGUDELO; DE AQUI, PARA ABAJO EN LINEA RECTA, LINDANDO CON LA SUCESION DE DE MISAEAL FRANCO. HASTA ENCONTRAR UN NACIMIENTO DE AGUA QUE ESTA EN UN MONTE; DE AQUI, DE PARA ABAJO, HASTA ENCONTRAR EN DIRECCION DE LA PROPIEDAD DE LA MISMA SUCESION DE MISAEAL FRANCO; DE AQUI, SE SIGUE DE TRAVESIA BORDEANDO EL CAFETAL, HASTA ENCONTRAR UN CERCO DE ALAMBRE QUE DIVIDE EL POTREO DEL CAFETAL, SE SIGUE POR ESTE CERCO ABAJO, EN LINEA RECTA, HASTA PONERSE EN DIRECCION DE UNA MATA DE CABUYA QUE SE HALLA EN EL CAMINO PUBLICO QUE CONDUCE A GENOVA; POR ESTE CAMINO SE SIGUE HACIA ABAJO, HASTA ENCONTRAR LA CASA DE LA FINCA QUE ES HOY DE PRUDENCIO RINCON GUEVARA, PUNTO DE PARTIDA.- SEGUNDO LOTE. (M. 382-0003.212).- ENGLOBAMIENTO: SEGUN ESCRITURA N. 989 DE FECHA 03-10-90 DE LA NOTARIA 2. DE SEVILLA OTORGADA POR EL TITULAR DEL DERECHO COMO CONSECUENCIA D ELO ANTERIOR VER LINDEROS CONSTITUIDOS SEGUN ESCRITURA ANTES CITADA SEGUN DECRETO 1711 DE 1984.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LA ITALIA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230303853873192244

Nro Matrícula: 382-654

Pagina 2 TURNO: 2023-382-1-1990

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 02:16:18 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: 17-11-1951 Radicación: S/N

Doc: SENTENCIA S/N DEL 17-09-1951 JDO. 3. CIVIL DEL CTO. DE MANIZALEZ VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDIC. SUC. MODO DE ADQUISICION

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

DE: CAICEDO VDA. DE GUTIERREZ EMILIA

A: GUTIERREZ DE JARAMILLO LILIAM X

A: GUTIERREZ DE VARGAS MARIA FRANCISCA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-09-1954 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 573 DEL 09-08-1954 NOTARIA DE CAICEDONIA VALOR ACTO: \$40,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA UN LOTE MODO DE ADQUISICION

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

DE: FRANCO JARAMILLO ARCESIO

A: FRANCO JARAMILLO EFREN X

A: GARCIA PABLO X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-09-1954 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 574 DEL 09-08-1954 NOTARIA DE CAICEDONIA VALOR ACTO: \$6,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA OTRO LOTE MODO DE ADQUISICION

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

DE: FRANCO JARAMILLO CELIO

A: FRANCO JARAMILLO EFREN X

A: GARCIA PABLO X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-08-1955 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 541 DEL 08-08-1955 NOTARIA DE CAICEDONIA VALOR ACTO: \$55,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA 1/2 EN DOSLOTES MODO DE ADQUISICION

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

DE: GARCIA PABLO

A: FRANCO JARAMILLO LUIS EFREN X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-01-1958 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 657 DEL 31-12-1957 NOTARIA DE CAICEDONIA VALOR ACTO: \$1,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA UN LOTE DE TERRENO MODO DE ADQUISICION

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

DE: GUTIERREZ DE JARAMILLO LILIAM



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

Certificado generado con el Pin No: 230303853873192244

Nro Matrícula: 382-654

Pagina 3 TURNO: 2023-382-1-1990

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 02:16:18 PM

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

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

DE: GUTIERREZ DE VARGAS MARIA FRANCISCA

A: FRANCO JARAMILLO LUIS EFREN

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-04-1964 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 083 DEL 01-04-1964 NOTARIA DE CAICEDONIA

VALOR ACTO: \$120,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: FRANCO JARAMILLO EFREN

A: OSPINA GUTIERREZ LUIS EDUARDO

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-06-1967 Radicación: S/N

Doc: SENTENCIA S/N DEL 22-02-1967 JDO. CIVIL MPAL DE CAICEDONIA

VALOR ACTO: \$38,872

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDIC. SUC. 11 LOTES

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

DE: OSPINA GUTIERREZ LUIS EDUARDO

A: OSPINA CASTAÑO ALBERTO

X 9.717.00

A: OSPINA CASTAÑO AYMER

X 9.717.00

A: OSPINA CASTAÑO EDUARDO

X 9.717.00

A: OSPINA CASTAÑO FABIO

X 9.717.00

A: OSPINA CASTAÑO LUCIANO

X 9.717.00

A: OSPINA CASTAÑO MARIANO

X 9.717.00

A: OSPINA CASTAÑO MIRYAM CONSUELO

X 9.717.00

A: OSPINA CASTAÑO NUBIA

X 9.717.00

A: OSPINA CASTAÑO SILVIO

X 9.717.00

A: OSPINA LEONIDAS

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-11-1967 Radicación: S/N

Doc: AUTO S/N DEL 20-11-1967 JDO. CIVIL MPAL DE CAICEDONIA

VALOR ACTO: \$87,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 109 ADJUDIC. REMATE 6 LOTES MODO DE ADQUISICION

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

DE: OSPINA CASTAÑO AYMER

DE: OSPINA CASTAÑO JOSE LUCIANO

DE: OSPINA CASTAÑO MARIANO

DE: OSPINA CASTAÑO MIRYAM CONSUELO

DE: OSPINA CASTAÑO NUBIA ISABEL

DE: OSPINA CASTAÑO SILVIO



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

Certificado generado con el Pin No: 230303853873192244

Nro Matrícula: 382-654

Pagina 4 TURNO: 2023-382-1-1990

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 02:16:18 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

A: ALVAREZ CORREA HERNANDO

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-11-1967 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 425 DEL 21-11-1967 NOTARIA DE CAICEDONIA

VALOR ACTO: \$163,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 102 PERMUTA 5 LOTES MODO DE ADQUISICION

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

DE: OSPINA CASTAÑO ALBERTO

DE: OSPINA CASTAÑO EDUARDO ABAD

DE: OSPINA CASTAÑO FABIO

DE: OSPINA LOPEZ LEONIDAS

A: ALVAREZ CORREA HERNANDO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-09-1976 Radicación: S/N

Doc: SENTENCIA S/N DEL 04-06-1976 JDO. CIVIL DEL CTO. DE TULUA

VALOR ACTO: \$331,739.28

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDIC. SUC. MODO DE ADQUISICION

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

DE: ALVAREZ CORREA HERNANDO

A: ALVAREZ GUTIERREZ DIEGO FERNANDO

X 84.130.36

A: ALVAREZ GUTIERREZ PIEDAD

X 84.130.36

A: GUTIERREZ DE ALVAREZ BEATRIZ

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-09-1978 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 430 DEL 09-09-1978 NOTARIA DE CAICEDONIA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA GRAVAMEN

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

DE: ALVAREZ GUTIERREZ DIEGO FERNANDO

X

DE: ALVAREZ GUTIERREZ PIEDAD

X

DE: GUTIERREZ VDA. DE ALVAREZ BEATRIZ

X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 07-10-1981 Radicación: 1531

Doc: OFICIO 510 DEL 07-10-1981 JDO. CIVIL DEL CTO. DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO SU CUOTA PARTE MEDIDA CAUTELAR

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

DE: GIRALDO DURANGO GUSTAVO

A: GUTIERREZ DE ALVAREZ BEATRIZ

X



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

Certificado generado con el Pin No: 230303853873192244

Nro Matrícula: 382-654

Pagina 5 TURNO: 2023-382-1-1990

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 02:16:18 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 013 Fecha: 20-10-1981 Radicación: 1581

Doc: OFICIO 519 DEL 20-10-1981 JDO. CIVIL DEL CTO. DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGO

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

DE: GIRALDO DURANGO GUSTAVO

A: GUTIERREZ DE ALVAREZ BEATRIZ

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 20-10-1981 Radicación: 1582

Doc: ESCRITURA 615 DEL 17-10-1981 NOTARIA 2. DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$2,020,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA CON OTRO INMUEBLE MODO DE ADQUISICION

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

DE: ALVAREZ GUTIERREZ DIEGO FERNANDO

DE: ALVAREZ GUTIERREZ PIEDAD

DE: GUTIERREZ VDA. DE ALVAREZ BEATRIZ

A: GONZALEZ RODRIGUEZ GILBERTO

CC# 26397744

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 20-10-1981 Radicación: 1583

Doc: ESCRITURA 615 DEL 17-10-1981 NOTARIA 2 DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$1,838,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA CON OTRO INMUEBLE GRAVAMEN

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

DE: GONZALEZ RODRIGUEZ GILBERTO

X

A: ALVAREZ GUTIERREZ DIEGO FERNANDO

A: ALVAREZ GUTIERREZ PIEDAD

A: GUTIERREZ VDA. DE ALVAREZ BEATRIZ

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 20-10-1981 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 615 DEL 17-10-1981 NOTARIA 2. DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICION RESOLUTORIA CON OTRO INMUEBLE LIMITACION DOMINIO

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

DE: GONZALEZ RODRIGUEZ GILBERTO

X

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO CAICEDONIA

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 16-07-1983 Radicación: 956

Doc: ESCRITURA 250 DEL 11-07-1983 NOTARIA DE CAICEDONIA

VALOR ACTO: \$1,500,000

Se cancela anotación No: 11



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

Certificado generado con el Pin No: 230303853873192244

Nro Matrícula: 382-654

Pagina 6 TURNO: 2023-382-1-1990

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 02:16:18 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

- A: ALVAREZ GUTIERREZ DIEGO X
- A: ALVAREZ GUTIERREZ PIEDAD X
- A: GUTIERREZ VDA. DE ALVAREZ BEATRIZ X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 16-07-1983 Radicación: 978

Doc: ESCRITURA 379 DEL 12-07-1983 NOTARIA 2. DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$1,838,000

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CON OTRO INMUEBLE

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

- DE: ALVAREZ GUTIERREZ DIEGO FERNANDO
- DE: ALVAREZ GUTIERREZ PIEDAD
- DE: GUTIERREZ VDA. DE ALVAREZ BEATRIZ

- A: GONZALEZ RODRIGUEZ GILBERTO X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 16-07-1983 Radicación: 978

Doc: ESCRITURA 379 DEL 12-07-1983 NOTARIA 2. DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA CON OTRO INMUEBLE

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

- A: GONZALEZ RODRIGUEZ GILBERTO X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 04-10-1990 Radicación: 2433

Doc: ESCRITURA 989 DEL 03-10-1990 NOTARIA 2 DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 913 ENGLOBALAMIENTO 2 LOTES MODO DE ADQUISICION

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

- A: GONZALEZ RODRIGUEZ GILBERTO CC# 26397744 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 23-02-2012 Radicación: 2012-382-6-376

Doc: ESCRITURA 293 DEL 14-02-2012 NOTARIA TERCERA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA BOLETA DE ANOTACION Y REGISTRO N°736-02-1000231609 DEL 23/02/2012

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230303853873192244

Nro Matrícula: 382-654

Pagina 7 TURNO: 2023-382-1-1990

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 02:16:18 PM

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

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

DE: GONZALEZ RODRIGUEZ GILBERTO

CC# 2639744 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. BANAGRARIO

NIT# 8000378008

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 21-12-2018 Radicación: 2018-382-6-2349

Doc: ESCRITURA 685 DEL 18-12-2018 NOTARIA UNICA DE CAICEDONIA

VALOR ACTO: \$182,632,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL ESTE Y OTRO BOLETA FISCAL # 001-12-1001090858 DEL 20-12-2018

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

DE: GONZALEZ CARVAJAL MARIELA

CC# 29322411

DE: GONZALEZ RODRIGUEZ GILBERTO

CC# 2639744

A: GONZALEZ CARVAJAL MARIELA

CC# 29322411 X 59.87%

A: GONZALEZ RODRIGUEZ GILBERTO

CC# 2639744 X 40.13%

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 19-02-2019 Radicación: 2019-382-6-279

Doc: OFICIO 140 DEL 18-02-2019 JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0491 EMBARGO DERECHO DE CUOTA EMBARGO LABORAL. EJECUTIVO A CONTINUACIÓN DE PROCESO ORDINARIO LABORAL DE PRIMERA INSTANCIA. RADICACIÓN 2018-00099-00

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

DE: RESTREPO ISRAEL

CC 6214960

A: GONZALEZ RODRIGUEZ GILBERTO

CC# 2639744 X

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 17-06-2019 Radicación: 2019-382-6-985

Doc: OFICIO 1296 DEL 31-05-2019 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAICEDONIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA NOTA. NO PROCEDE LA INSCRIPCIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO RESPECTO DE LA CUOTA DE GILBERTO GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, POR VIGENCIA DE EMBARGO LABORAL. EJECUTIVO A CONTINUACIÓN DE PROCESO ORDINARIO LABORAL DE PRIMERA INSTANCIA. RADICACIÓN 2018-00099-00, QUE FUERA ORDENADO POR EL JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO DE SEVILLA. (ANOTACIÓN 23).

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8000378008

A: GONZALEZ CARVAJAL MARIELA

CC# 29322411 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *24*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 10

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-382-3-207

Fecha: 13-12-2010

SE ACTUALIZA LA INFORMACION DE PARTICIPACION SEGUN LO PERMITE EL ART 35 DEL DECRETO 1250 DE 1970

Anotación Nro: 7

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-382-3-207

Fecha: 13-12-2010

SE ACTUALIZA LA INFORMACION EN LA PARTICIPACION SEGUN LO PERMITE EL ART 35 DEL DECRETO 1250 DE 1970



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

Certificado generado con el Pin No: 230303853873192244

Nro Matrícula: 382-654

Pagina 8 TURNO: 2023-382-1-1990

Impreso el 3 de Marzo de 2023 a las 02:16:18 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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-382-1-1990

FECHA: 03-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

El Registrador: HECTOR JULIAN DIEZ GRANADA

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO - LIQUIDACIÓN OFICIAL

"En cumplimiento del artículo 69 de la Ley 1111 de 2006, Modificado por el artículo 354 de la ley 1819 de 2016, la presente Factura del Impuesto Predial Unificado del Municipio de Caicedonia constituye determinación oficial del Impuesto Predial Unificado, clara, expresa y exigible por jurisdicción coactiva, y podrá interponerse el recurso de reconsideración dentro de los dos meses siguientes a la fecha de notificación de esta factura.

No. Predial **000300000030007000000000**

Barrio

Matricula:
Nit o CC Propietario: 2639744
Nombre Propietario: GONZALEZ RODRIGUEZ GILBERTO
Direccion de Predio: LA ITALIA

Uso / Destino: PREDIOS RURALES
Avaluo Actual: \$129,318,000
Avaluo Anterior: \$125,551,000
Area Total Mts: 523230
Area Const. Mts: 314

Fecha Factura: 17-03-2023
Ultimo Pago: 2022-04
Tasa de Interes: 3.7590%

CONCEPTO	Vig. Ant.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
1005 Predial Unificado	0	0	0	0	0	0	1.099.203	1,099,203
1006 Sobretasa Ambiental - CVC	0	0	0	0	0	0	193.977	193,977
1008 Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	0	148.392	148,392
1011 Factura Predial	0	0	0	0	0	0	5.600	5,600
TOTAL	0	0	0	0	0	0	1,447,172	1,447,172

TOTAL DEUDA VIGENCIAS ANTERIORES \$ 0

TOTAL DEUDA VIGENCIA ACTUAL \$ 1,447,172

FECHA LIMITE

PAGA ENE-2023 HASTA MAR-2023

PAGA ENE-2023 HASTA DIC-2023

31-03-2023

\$365,993

\$1,447,172

Descuento

\$0

\$219,841

Valor a Pagar

\$365,993

\$1,227,331

La presente factura será objeto de notificación personal o a través de aviso en el portal WEB del Municipio de Caicedonia.

MOVIENDONOS POR CAICEDONIA

MUNICIPIO DE CAICEDONIA

No. Predial

000300000030007000000000

Factura No.

301776

NIT : 891900660-6

Propietario :

2639744

GONZALEZ RODRIGUEZ GILBERTO

Fecha Factura:

17-03-2023

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Dirección :

LA ITALIA

FECHA LIMITE

PAGA ENE-2023 HASTA MAR-2023

PAGA ENE-2023 HASTA DIC-2023

31-03-2023

\$365,993

\$1,227,331



(415)7709998184978(8020)000000301776(3900)0000000365993(96)20230331



(415)7709998184978(8020)000000301776(3900)0000001227331(96)20230331



PIN de Validación: 9e0209c3



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
08 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
15 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
09 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9e0209c3



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
15 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
09 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: 9e0209c3



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
09 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 9e0209c3



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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA

Dirección: CALLE 82 N° 16 - 05, SENDEROS DE UNICENTRO, APTO.111

Teléfono: 3206525087

Correo Electrónico: ricardoivanfranco89@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	05 Ago 2019

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

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

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



PIN de Validación: 9e0209c3



PIN DE VALIDACIÓN

9e0209c3

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 Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal