

AVALUO COMERCIAL

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		REGIONAL: CAFETERA		OFICINA: SEVILLA	
DATOS DE LOS CLIENTES					
PRIMER NOMBRE: STEVEN	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO: REINA	SEGUNDO APELLIDO: RESTREPO	NUMERO DE IDENTIFICACION: 1.113.306.148	TELEFONO: 3232441978
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION: LA LINDA		VEREDA: SEVILLA(SECTOR CIMITARA)	MUNICIPIO: SEVILLA	DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA	
DESTINO O USO DEL INMUEBLE: RURAL		TIPO DE INMUEBLE: FINCA		ESTRATO SOCIOECONOMICO: ESTRATO 2	
DATOS DE LOS PROPIETARIOS					
PRIMER NOMBRE: STEVEN	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO: REINA	SEGUNDO APELLIDO: RESTREPO	NUMERO DE IDENTIFICACION: 1.113.306.148	TELEFONO: 3232441978
REGISTRO CATASTRAL NRO 76736000100150386000	MATRICULA INMOBILIARIA 382-23469	ESCRITURA DE ADQUISICION No 506	FECHA DE LA ESCRITURA 11/02/2018	NOTARIA No PRIMERA	CIUDAD DE LA NOTARIA SEVILLA, VALLE DEL CAUCA
ZONA UBICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR					
ZONA 4, CORDILLERA CENTRAL, RELATIVAMENTE HOMOGENEA, UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR 9.0 HECTAREAS A 18 HECTAREAS.		COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS			
		LATITUD	LONGITUD	TIPIFICACION	DESCRIPCION
				ACCESO	
				LINDERO 1	
				LINDERO 2	
	4°12'24.68" N	76°49'41.77" W	CONSTRUCCION U OTROS	En la ramada	
FECHA VISITA: 6/09/2022		FECHA INFORME: 7/09/2022		FECHA APLICACION: 6/09/2022	

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION PREDOMINANTE DEL SECTOR:					
TIPO DE ACTIVIDAD		DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION			
AGROPECUARIA		PRODUCCION Y SOSTENIMIENTO PASTOS Y GANADERIA DOBLE PROPOSITO.			
2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:					
NORMALES. SECTOR ESTRATO 2, CONFORMADO POR AGRICULTORES RESIDENTES Y AUSENTES, CON CULTIVOS DE CAFE, AGUACATE HASS, HORTALIZAS, FRUTALES. ULTIMAMENTE SE HA AUMENTADO LA GANADERIA DOBLE PROPOSITO AL ERRADICAR AREAS CAFETERAS REEMPLAZANDOLAS POR PASTOS.					
2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:					
ZONA CORRESPONDIENTE AL BOSQUE HUMEDO TROPICAL, SUELOS APTOS PARA EL CULTIVO DE CLIMA FRIO COMO MORA, LULO, GRANADILLA Y TOMATE DE ARBOL					
2.4 SERVICIOS COMUNALES:					
EN EL CORREGIMIENTO DE CUMBARCO, ESCUELA, COLEGIO, JUNTA DE ACCION COMUNAL, LOS DEMAS SERVICIOS SE ENCUENTRAN EN SEVILLA, O GENOVA QUINDIO, DONDE LA GENTE TIENE MUCHO VINCULO.					
2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:					
MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR		SI EXISTE VIA TERRESTRE SELECCIONE EL TIPO DE VIA			
TERRESTRE		Carretera secundaria no pavimentada			
2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:					
NORMALES, POR LA TRANQUILIDAD QUE EXISTE EN LA REGION.					
2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
SI	SI	SI	SI	NO	NINGUNA

3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

3.1 DESCRIPCIÓN DE ACCESO AL PREDIO

PARTIENDO DE SEVILLA VIA A LA VIA AL CORREGIMIENTO DE CUMBARCO, SALIENDO POR EL ACUEDUCTO, AL KM 2, ENCONTARAMOS UNA Y, CONTINUAMOS A LA DERECHA, HASTA EL CORREGIMIENTO DE CUMBARCO, AL LLEGAR AL KM 12,2 NOS DESVIAMOS A LA DERECHA, POR CARRETERA A LA VEREDA CIMITARRA POR PINERAS DE CARTON COLOMBIA 1 KM MAS ADELANTE, CONTINUAMOS A LA DERECHA POR CARRETEABLE A LOS 2,6 KM ENCONTRAMOS UNA CASA EN MADERA IGLÉSIA CRISTIANA ABANDONADA AL FRENTE QUEDA LA FINCA LA LINDA.

3.2 DESCRIPCIÓN VÍAS DE ACCESO

EL PREDIO TIENE ACCESO VEHICULAR	SI	QUE TIPO DE ACCESO ES	Carretera secundaria no pavimentada	CONDICION DEL ACCESO	Bueno
----------------------------------	----	-----------------------	-------------------------------------	----------------------	-------

3.3 UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN CON RESPECTO AL MUNICIPIO MAS CERCANO

Departamento	Municipio Cercano	Medio de Transporte de acceso principal a la finca:	Medio de Transporte secundario a la finca:	Distancia en Km.:	Tiempo Recorrido: Horas	Tiempo Recorrido: Minutos
VALLE DEL CAUCA	SEVILLA	TERRESTRE	TERRESTRE	17		45

3.4 DESCRIPCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE

TIPO DE EXPLOTACION	DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION O DESTINACION ECONOMICA DEL BIEN INMUEBLE	POSIBILIDADES DE MECANIZACION
AGRICOLA	PREDIO CONOCIDO COMO LA LINDA DEDICADO A LA PRODUCCION Y SOSTENIMIENTO DE PASTOS SIN VIVIENDA.	Nula

3.5 LINDEROS

NORTE: PREDIOS LA CIMA Y LA SARA; SUR: PREDIO LA SARA; ORIENTE: PREDIO LA SARA; OCCIDENTE: PREDIO LA SARA Y CARRETERA VEREDAL

3.6 SERVICIOS PÚBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	NO	SI	NO	NINGUNA

EL PREDIO TIENE VÍAS INTERNAS	NO	OBSERVACIONES	El predio esta a un lado de la via a la vereda cumbarco.
-------------------------------	----	---------------	--

4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

4.1 ÁREA

Area total (has):	Fuente:
11,2004	Certificado de Tradicion y Libertad
11,2004	IGAC

4.2 REGLAMENTACIÓN SOBRE USO DEL SUELO:

CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	plan basico de ordenamiento de Bugalagrande	Plan de Ordenamiento Territorial

4.3 TIPOLOGÍA DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
VII	Inclinada	7 - 12	11,2004	Certificado de Tradicion y Libertad	HAY QUE HACER PRACTICAS DE CONSERVACION DE SUELOS.

4.4 RECURSOS HÍDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
Quebrada	Bueno	Anual	NO SE CONOCIERON
ARTIFICIALES:			

4.5 COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO CON RESPECTO AL SECTOR	
SELECCIONE CON RESPECTO AL SECTOR LAS CONDICIONES DEL	
TERRENO	
IGUALES	POR LA HOMOGENEIDAD DE LAS CONDICIONES AGROLOGICAS

4.6 SERVIDUMBRES							
TIENE AFECTACION POR SERVIDUMBRE EL PREDIO?				NO			
CLASE AGROLOGICA AFECTADA	AREA AFECTADA (HA)	TIPO DE SERVIDUMBRE	FUENTE	FUE PAGA ?	AFECTACION	% DE AFECTACION	OBSERVACION

4.7 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRE O AFECTACION

5. MEJORAS						
5.1 JAGÜEYES						
Descripción y Uso	Area	Profundidad (mts)	Mano de obra empleada	\$ Unidad	Valor total	

5.2 CULTIVOS							
Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Area has	No Plantulas	\$ por ha	\$ Cultivo
PASTOS	Permanente	Bueno	NA	10	NA	\$100.000	\$1.000.000

5.3 CONSTRUCCIONES							
Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total

5.4 CERCAS					
Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor total

6. INVESTIGACIÓN ECONOMICA Y CALCULOS		
6.1 METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA		
Justificación de la Metodología:	SI	COMPARACIÓN O DE MERCADO
	SI	COSTO DE REPOSICIÓN
		RESIDUAL
		CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS
	SI	OFERTAS DE MERCADO

6.2 ANALISIS VALOR DEL TERRENO							
TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR HECTAREA VII	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA
Encuesta	Juan Esteban Rodriguez	3144001451	4.000.000				
Encuesta	German Llanos	3155800127	3.900.000				
Encuesta	Oscar pelaez	3207167703	3.800.000				
MEDIA ARITMETICA			3.900.000				
DESVIACION ESTANDAR			100.000				
COEFICIENTE DE VARIACION			2,56				

CLASIFICACION DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO	VALOR POR HECTAREA	AREA (HA)	VALOR TOTAL POR CLASIFICACION
VII	\$3.900.000	11,2004	\$43.681.560
SUBTOTAL TERRENO			\$ 43.681.560

6.3 MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS							
TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	SERIAL	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL REMANENTE	CAPACIDAD OPERACIONAL	VALOR
SUBTOTAL MAQUINARIA							

6.4 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO		
COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Moderada comercialización	De un (1) año a tres (3) años.	PORQUE ESTA MUY DISTANTE DE CENTRO POBLADO.

RESUMEN VALORES PARCIALES

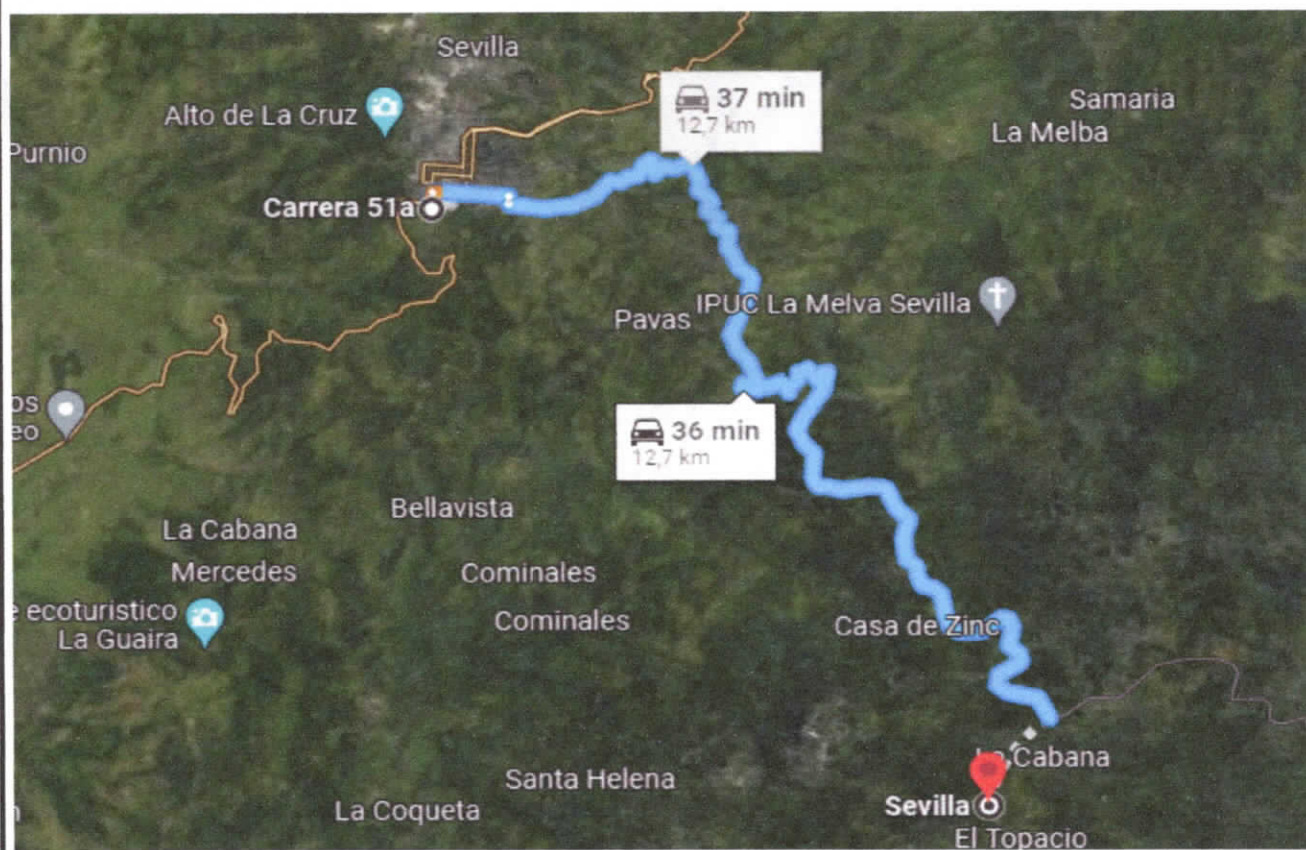
VALOR TERRENO	\$ 43.681.560
VALOR DE CONTRUCCIONES Y ANEXOS	
VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES	\$ 43.681.560
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	\$ 1.000.000
VALOR TOTAL DEL AVALUO	\$ 44.681.560
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	

VALOR EN LETRAS	CUARENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS M/CTE
	
FIRMA PROFESIONAL EXTERNO	
NOMBRE DEL AVALUADOR: Carlos Augusto Pérez Paternina	
NRO DE IDENTIFICACION: 15.680.606	
NRO RAA: AVAL 15680606	

OBSERVACIONES ESPECIALES

Anotación 005: del 28-07-2017, Oficio 803 del 18-07-2017 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE SEVILLA, ESPECIFICACION MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL CERTIFICO BAJO JURAMENTO QUE REALICE EL INFORME POR ENCUESTAS PORQUE NO HAY OFERTAS DE PREDIOS CON CARACTERISTICAS SIMILARES.

UBICACIÓN DEL PREDIO



FUENTE: GOOGLE MAPS

REGISTRO FOTOGRAFICO



VIA DE ACCESO Y ENTRADA PREDIO- IGLESIA ABANDONADA FRENTE AL PREDIO



PASTOS



PASTOS

REGISTRO FOTOGRAFICO



PASTOS Y MONTE

CULTIVO DE PLATANO

GANADO Y PASTOS

ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO, OTROS

1 de 3)



Terreno de Predio Rural IGAC:
767360001000000150386000000000

Código Predio 767360001000000150386000

Código Vereda 760000000000000000

Número Subterráneos 0

Código Anterior 76736000100150386000

Nombre Municipio Sevilla

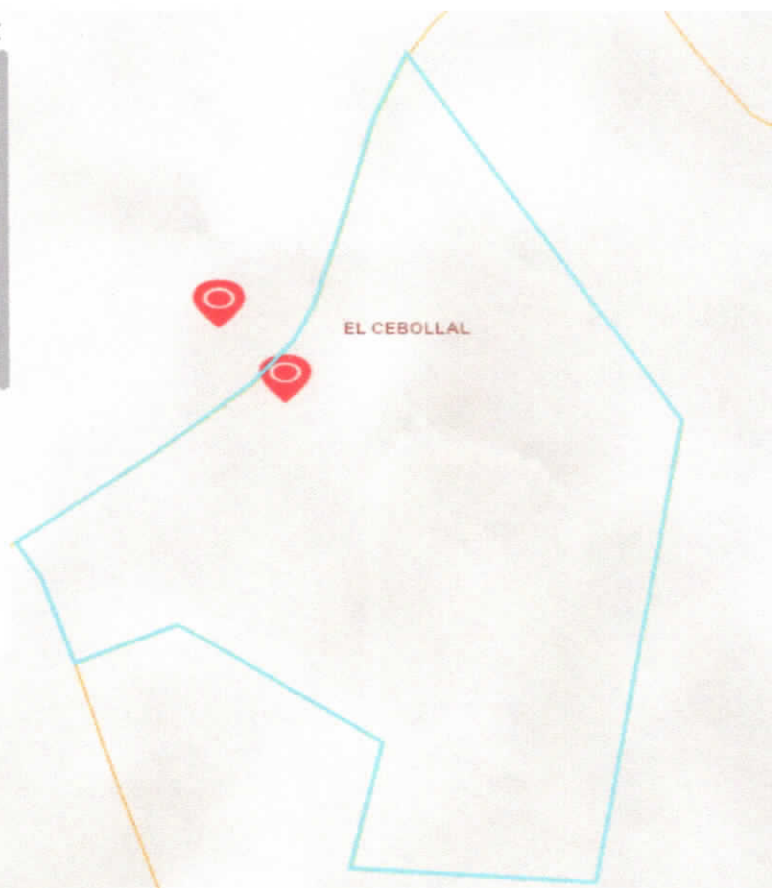
Nombre Departamento Valle del Cauca

Dirección LA LINDA

Destino D
Económico

440001

[Acercar a](#)



FUENTE: GEOVISOR CVC



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

Certificado generado con el Pin No: 220907821964687968

Nro Matrícula: 382-23469

Página 1 TURNO: 2022-382-1-8382

Impreso el 7 de Septiembre de 2022 a las 06:47:13 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 382 - SEVILLA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: SEVILLA VEREDA: SEVILLA
FECHA APERTURA: 25-10-2002 RADICACIÓN: 2002-2471 CON: RESOLUCION DE: 29-05-1998
CODIGO CATASTRAL: 767360001000000150386000000000 COD CATASTRAL ANT: 00-01-015-386-000
NUPRE: CDJ0001HSDC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TERRENO BALDIO DENOMINADO LA LINDA CUYA EXTENSION HA SIDO CALCULADA EN 11.0 HECTAREAS 2.004 M2, CONFORME AL PLANO N. 76 736-00-001-0015-0386-00 IDENTIFICADO EN LA REFERENCIA CATASTRAL N. 00-01-0015-0386-000 Y CUYOS LINDEROS SE INSERTAN EN CERTIFICADA EXPEDIDO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL Y QUE SE INCORPORAN A LA PRESENTE RESOLUCION COMO PARTE DE LA MISMA. VERLOS CONSTITUIDOS SEGUN CONSTAN EN LA RESOLUCION N. 00445 DE 29-05-98 INCORA CALI. DECRETO 1711 DE AGOSTO DE 1984.-VEREDA: CUMBARCO.- CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS: RESOLUCION N. 000445 DE 29-05-98 INCORA CALI.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LA LINDA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-10-2002 Radicación: 2471

Doc: RESOLUCION 00445 DEL 29-05-1998 INCORA DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0130 ADJUDICACION DE BALDIOS (MODO DE ADQUIRIR) MODO DE ADQUISICION

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

DE: INCORA VALLE DEL CAUCA

A: AMEZQUITA DE TORO EVA TULIA

X

A: TORO RINCON DAGNOVER

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-06-2005 Radicación: 1026

Doc: ESCRITURA 238 DEL 02-06-2005 NOTARIA 1 DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUIRIR) MODO DE ADQUISICION

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

DE: AMEZQUITA DE TORO EVA TULIA



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

Certificado generado con el Pin No: 220907821964687968

Nro Matrícula: 382-23469

Página 2 TURNO: 2022-382-1-8382

Impreso el 7 de Septiembre de 2022 a las 06:47:13 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: TORO RINCON DAGNOVER

A: REINA RESTREPO SABASTIAN

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-10-2008 Radicación: 2041

Doc: ESCRITURA 506 DEL 11-02-2008 NOTARIA 1 DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$2,210,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUIRIR) MODO DE ADQUISICION

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

DE: REINA RESTREPO SEBASTIAN

A: REINA RESTREPO STEVEN

CC# 1113306148 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-03-2009 Radicación: 347

Doc: ESCRITURA 123 DEL 04-03-2009 NOTARIA 2 DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN) GRAVAMEN

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

DE: REINA RESTREPO STEVEN

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-07-2017 Radicación: 2017-382-6-1324

Doc: OFICIO 803 DEL 18-07-2017 JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE SEVILLA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICACION 2017 00136 00

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: REINA RESTREPO STEVEN

CC# 1113306148 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 18-05-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DEL VALLE DEL CAUCA, RES. N00004 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

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)



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

Certificado generado con el Pin No: 220907821964687968

Nro Matrícula: 382-23469

Pagina 3 TURNO: 2022-382-1-8382

Impreso el 7 de Septiembre de 2022 a las 06:47:13 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-382-1-8382

FECHA: 07-09-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: HECTOR JULIAN DIEZ GRANADA