

Memorial Avalúo Rad. 2019-00174-00

Juan David Orozco Zapata <orozcoasesorias@gmail.com>

Mié 7/12/2022 3:21 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cauca - Villa Rica
<j01prmpalvillarica@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 6 archivos adjuntos (10 MB)

Memorial Avaluo.pdf; AVALÚO RURAL LUIS EDUARDO LONDOÑO LOBOA.pdf; Anexos.pdf; CARNET LONJA.pdf; AVAL-10477490-20221101.pdf; CERTIFICADO LONJA 2021-2023.pdf;

Buena Tarde, como archivo adjunto, envío memorial a traves del cual se anexa el avalúo del bien inmueble embargado y secuestrado dentro del proceso de la referencia, en aras a que se surta el trámite pertinente y se ordene el remate del inmueble embargado.

Atentamente,

JUAN DAVID OROZCO ZAPATA

C. C. No. 1.107.050.819 de S/ Cali

T. P. No. 228.264 del C. S. de la J.



Juan David Orozco Zapata
Abogado



Villa Rica, diciembre 07 de 2022

Señores:

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE VILLA RICA

E. S. D.

Ref.: **Memorial Avaluó**

Rad.: **2019-00174-00**

Proc.: **Ejecutivo Menor Cuantía**

Ddo.: **LUIS EDUARDO LONDOÑO LOBOA**

Dte.: **LARRY VALENCIA MINA**

JUAN DAVID OROZCO ZAPATA, mayor y de este domicilio, de condiciones civiles y profesionales conocidas dentro del proceso de la referencia, a través de este memorial, me permito aportar el avaluó comercial y sus anexos, del inmueble objeto de embargo y secuestro dentro del proceso.

Para tales efectos y conforme al avaluó global anexo, calculado en **Cuatrocientos Veintinueve Millones Doscientos Cuarenta y Ocho Mil Pesos (\$429.248.000) M/L**, me permito manifestar que al demandado le corresponde el 50% del inmueble objeto de embargo; por lo cual sus derechos se avalúan en la suma de **Doscientos Catorce Millones Seiscientos Veinticuatro Mil Pesos (\$214.624.000) M/L**.

Por Ultimo, teniendo en cuenta que la orden de seguir adelante se encuentra ejecutoriada, que el inmueble se encuentra embargado y secuestrado, y que hay liquidación de crédito en firme, pendiente de actualización; de conformidad con el Artículo 448 del C.G. del P., comedidamente solicito que después de que el avaluó se encuentre en firme, se ordene el remate de los derechos de dominio o cuota de propiedad del demandado, dentro del referido proceso.

Atentamente,

JUAN DAVID OROZCO ZAPATA

C. C. No. 1.107.050.819 de S/ Cali

T. P. No. 228.264 del C. S. de la J.

*Calle 2 No. 10-18, B/ Alfonso López, S/ Quilichao,
Cl. 317 283 87 70, E-mail: orozcoasesorias@gmail.com*



0359
27

AA 28552410

1763

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: CERO

TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE (0359) ---

FECHA 27 de marzo de 2007 ---

OTORGADA ANTE LA NOTARIA

UNICA DEL CIRCULO DE

SANTANDER DE QUILICHAO C.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACION

CLASE DE CONTRATO: LIQUIDACION DE HERENCIA.-----

CAUSANTE: AQUIMIR VALENCIA MULATO.-----

INTERESADOS: SORAYA Y LARRY VALENCIA MINA.-----

MATRICULA NUMERO: 124-0009921.-----

CEDULA CATASTRAL Nos 00-01-0016-0145-000.-----

UBICACIÓN DEL PREDIO: RURAL.-----

MUNICIPIO: CALOTO.-----

DEPARTAMENTO: DEL CAUCA.-----

CUANTIA: \$ 40'974.000,00.-----

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE
CALOTO CAUCA.-----

En la ciudad de Santander de Quilichao Cauca, República de Colombia donde esta ubicada la notaria Unica de Santander de Quilichao Cauca, cuya Notaria tutular es la Dra NORA CLEMENCIA MINA ZAPE, a los 27 días del mes de MARZO del año dos mil siete (2007), Compareció el Dr. LUIS ARTURO MORENO MANCILLA, mayor de edad, de estado civil casado sociedad conyugal vigente, residente en Caloto Cauca, identificado con la cedula numero 4.652.089 de Caloto Cauca, tarjeta profesional de abogado 38.824 del C.S. DE LA J. , habil para contratar y

27-2007
cepea marzo

nm

obligarse y manifestó : PRIMERO. Que en este acto obra en nombre y representación de los señores SORAYA VALENCIA MINA Y LARRY VALENCIA MINA, en calidad de únicos herederos en la sucesión del causante AQUIMIR VALENCIA MULATO, llevada a cabo en esta notaria e iniciada mediante acta No.02 de 8 de enero de 2007 , practicadas las publicaciones en el diario EL CALEÑO de Cali, el día 15 de febrero de 2007 , efectuada la comunicación a la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, vencido el termino de 10 días de que trata el articulo 3° numeral 3° del decreto 902 de 1988, cuya documentación se protocoliza con esta escritura. SEGUNDO. Que el trabajo de partición y/o adjudicación de bienes de acuerdo con el dcto. 902 de 1988 se eleva a escritura publica es del siguiente tenor .NOTARIO UNICO DEL CÍRCULO DE SANTANDER DE QUILICHAO. E. S.D .REF: SUCESIÓN INTESTADA DEL CUASANTE AQUIMIR VALENCIA MULATO .LUIS ARTURO MORENO MANCILLA, abogado titulado y en ejercicio, con T .P. No 38.824 del C .S .J. , mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía Nro 4.652.089 de Caloto Cauca, como apoderado judicial de los Señores: ZORAYA VALENCIA MINA y LARRY VALENCIA MINA, en condición de hijos legítimos del causante AQUIMIR VALENCIA MULATO, mayores de edad y vecinos de esta localidad plenamente capaces quienes obran de común acuerdo y cuya representación acredito con el poder adjunto a la presente, manifiesto ante usted el propósito que me asiste para adelantar en esta Notaria UN PROCESO DE SUCESION INTESTADA vigente del causante AQUIMIR VALENCIA MULATO, de estado civil soltero, identificado con la cedula de ciudadanía N° 10'740.065 de S/der. de Quilicháo. Para el efecto me permito acompañar a esta solicitud los documentos determinados en el articulo 588 del C .P .C. Acta de defunción del

173
AA 28552411

VIENE HOJA AA28552410.-----

Causante, Acta de Estado Civil o registros civiles de los herederos, inventarios y avaluos de los bienes, relación del pasivo de la herencia, trabajo de adjudicación de la herencia, registro o acta de defunción del causante. Bajo la gravedad del

juramento, informo que el último domicilio del causante fue el de la localidad de Villa Rica Cauca, en jurisdicción del municipio del mismo nombre, al igual que el asiento principal de sus negocios y residencia. Que según información de los herederos aquí descritos no conocen a otras personas con igual o mejor derecho que el que a ellos les asiste o tienen, ni que saben de la existencia de otros legatarios o acreedores distintos a los que se enuncian en la relación de activos y pasivos que se acompaña a esta solicitud y que aceptan la herencia con BENEFICIO DE INVENTARIO. En consecuencia, solicito a usted, ordenar la publicación del edicto emplazatorio de que trata el artículo 3º numeral 2º del Decreto 902 de 1988 y dar los avisos prescritos en la misma disposición. Del señor Notario Único; me suscribo muy atentamente, LUIS ARTURO MORENO MANCILLA CC N° 4.652.098 de Caloto Cauca T.P. N° 38.824. del C.S. J. Señor(a): NOTARIO UNICO DE SANTANDER DE QUILICHAO. E. S.D. REF: RELACION DE INVENTARIO Y AVALUOS. El suscrito, Dr. LUIS ARTURO MORENO MANCILLA, se permite presentar la relación de bienes e inventarios del causante como sigue: PARTIDA UNICA: Un lote de terreno jurídicamente situado en el municipio de Caloto Cauca en el paraje de AGUA AZUL, según consta en el certificado de tradición No 124-0009.921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto cuyos linderos generales son los siguientes: NORTE: Callejón al medio con propiedad de los señores:

ELVIA MERA, JAIRO ALVAREZ y JUAN MINA; ORIENTE: En parte con herederos de JESUS VIDAL, y en otra también con herederos de JESUS VIDAL; SUR: En línea quebrada; con herederos de JESUS VIDAL, DOMILIANA LASSO; FRANKLIN GONZALEZ; OCCIDENTE: En parte con herederos de FRANKLIN GONZALEZ y en otra con EUFEMIA RAMOS y FRANKLIN GONZALEZ.

TITULARIDAD. El presente bien fue adquirido, por el causante mediante escritura pública N° 270 del 02 de septiembre de 1989 de la Notaría Única de Caloto Cauca), registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma ciudad, bajo la matrícula inmobiliaria N° 124-0009.921. Este inmueble tiene un avalúo de \$ 40'974.000.00

La extensión superficial del predio, objeto de sucesión es de 52.531 metros cuadrados según se puede determinar con el Paz y Salvo de la Tesorería de Caloto (C), el cual corresponde al predio No 00-01-0016-0145-000 PASIVO: Se declara que no existen otros activos o pasivo alguno que inventariar ni relacionar. Del señor Notario (a); atentamente, LUIS ARTURO MORENO MANCILLA C.C .No 4'652.089 de Caloto Cauca. T. P. No 38.824 del C. S. J. Señores: NOTARIA UNICA DEL CÍRCULO DE SANTANDER DE QUILICHAO. E. S. D REF: TRABAJO DE ADJUDICACION-SUCESIÓN DEL CAUSANTE AQUÍMIR VALENCIA MULATO. Como apoderado judicial de los señores, ZORAYA VALENCIA MINA y LARRY VALENCIA MINA, de conformidad con dispuestos en el decreto N° 902 del año de 1988, atentamente solicito a usted se sirva elevar a escritura pública el trabajo de adjudicación presentado por el suscrito cuya descripción es como sigue: 1.-El señor AQUÍMIR VALENCIA MULATO, falleció el día 11 de octubre de 1992, en la localidad de Villarrica, antes jurisdicción del



17-8
AA 28552412

VIENE HOJA AA28552411.-----

municipio de Santander de Quilicháo, hoy municipio de Villarrica Cauca, fecha en la cual por ministerio de la ley se DEFIRIO su herencia a quienes por norma de la misma ley están llamados a recogerla, en este caso a los señores:

ZORAYA VALENCIA MINA y LARRY VALENCIA MINA, en condición de hijos legítimos, unas acciones de dominio sobre un lote de terreno descritos y determinado en la escritura No 270 del 02 de septiembre de 1989 de la Notaría Única de Caloto Cauca, por sus linderos especiales, debidamente registrada bajo la matricula inmobiliaria No 124-0009.921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Caloto Cauca. 2. -El causante no contrajo matrimonio alguno. 3.-Durante la convivencia, del causante con la también fallecida CENOBIA MINA NAVAS, procrearon a los siguientes hijos: ZORAYA VALENCIA MINA y LARRY VALENCIA MINA, ambos hoy mayores de edad y vecinos de Villarrica Cauca. 4.-Se trata de una sucesión intestada y no habiendo existido testamento alguno, SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE por liquidar ni donaciones, el bien del causante, se adjudican en igual proporción a sus derechos a los señores antes dichos. En esta liquidación no se tendrá en cuenta el Pasivo, que consiste en los servicios funerarios, gastos de publicaciones, honorarios de abogado y demás gastos que demande el tramite notarial, en virtud a que fueron pagados proporcionalmente por los interesados. Acto seguido, procedo a presentar El siguiente trabajo de adjudicación: ACERVO HEREDITARIO-----

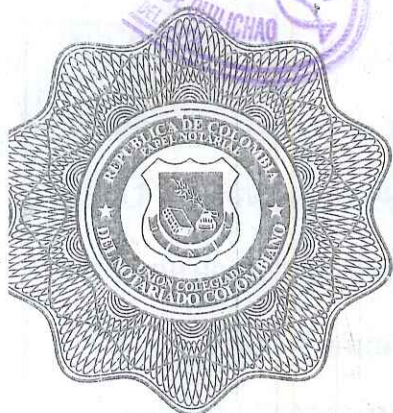
Según los inventarios y el avaluó, el monto de activo es de -----

.....\$40'974.000.oo.

Como se dijo en el punto correspondiente a las consideraciones generales

NO HAY PASIVO que inventariar.-En consecuencia los bienes propios del activo son o es el (s) siguiente(s):PARTIDA UNICA: Un lote de terreno jurídicamente situado en el municipio de Caloto Cauca, en el paraje de AGUA AZUL, según consta en el certificado de tradición No 124-0009.921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto, cuyos linderos especiales son los siguientes: NORTE: Callejón al medio con propiedad de los señores: ELVIA MERA, JAIRO ALVAREZ y JUAN MINA; ORIENTE: En parte con herederos de JESUS VIDAL, y en otra también con herederos de JESUS VIDAL; SUR: En línea quebrada; con herederos de JESUS VIDAL, DOMILIANA LASSO; FRANKLIN GONZALEZ; OCCIDENTE: En parte con herederos de FRANKLIN GONZALEZ y en otra con EUFEMIA RAMOS y FRANKLIN GONZALEZ. TITULARIDAD. El presente bien fue adquirido, por el causante mediante escritura pública N° 270 del 02 de septiembre de 1989 de la Notaría Única de Caloto Cauca), registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma ciudad, bajo la matrícula inmobiliaria N° 124- 0009.921. Este inmueble tiene un avalúo de \$ 40'974.000.oo

La extensión superficial del predio, objeto de sucesión es de 52.531 metros cuadrados según se puede determinar con el Paz y Salvo de la Tesorería de Caloto (C), el cual corresponde al predio No 00-01-0016-0145-000 , el cual se adjunta. LIQUIDACION: Del monto del acervo bruto inventariado o sea la suma de \$ 40'974.000.oo, como se dijo en el anterior aparte no se deducen gananciales ni valores por pasivo de las acciones de dominio en que se encuentran representadas en un lote de terreno de 52.531 metros cuadrados poco más o menos, el cual tienen en posesión desde tiempo atrás y que tiene un avalúo de \$ 40'974.000. equivalente a 40'974.000. acciones de dominio, a razón de a Un pesos



AA 28552413

VIENE HOJA AA28552412.-----

M/te cada una (\$1.00), como son dos (2) los legitimarios que tienen derecho a participar en la sucesión de la referencia con igual derecho y proporcionalmente al acervo liquido, se adjudicara a los señores: ZORAYA

VALENCIA MINA y LARRY VALENCIA MINA, por partes iguales.

En consecuencia, la liquidación de los bienes es como sigue: VALOR

DEL UNICO BIEN INVENTARIADO: PARTIDA ÚNICA..... \$ 40'974.000.00

LEITIMA DE: ZORAYA VALENCIA MINA \$ 20'487.000.00

LEGITIMA DE: LARRY VALENCIA MINA \$ 20'487.000.00

SUMAS IGUALES: \$40'974.000.00 \$40.974.000.00

DISTRIBUCION DE HIJUELAS.-----

HIJUELA DE: ZORAYA VALENCIA MINA. POR SU LEGÍTIMA:

HA DE HABER: \$ 20'487.000.00.-

Se integra y paga así: Con 20'487.000 cuotas de derecho o acciones de dominio por valor de un pesos M/e (\$1.00) cada una, de las 40'974.000 en que se considera dividido y avaluado el lote de terreno, jurídicamente situado en el municipio de Caloto Caucha en el paraje de AGUA AZUL, según consta en el certificado de tradición No 124-0009.921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto cuyos linderos generales son los siguientes: NORTE: Callejón al medio con propiedad de los señores: ELVIA MERA, JAIRO ALVAREZ y JUAN MINA; ORIENTE: En parte con herederos de JESUS VIDAL, y en otra también con herederos de JESUS VIDAL; SUR: En línea quebrada; con herederos de JESUS VIDAL, DOMILIANA LASSO; FRANKLIN GONZALEZ; OCCIDENTE: En parte con herederos de FRANKLIN GONZALEZ y en

otra con EUFEMIA RAMOS y FRANKLIN GONZALEZ.

TITULARIDAD. El presente bien fue adquirido, por el causante mediante escritura pública N° 270 del 02 de septiembre de 1989 de la Notaría Única de Caloto Cauca, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma ciudad, bajo la matrícula inmobiliaria N° 124-0009.921. Este inmueble tiene un avalúo de \$ 40'974.000.oo.-La extensión superficial del predio, objeto de sucesión es de 52.531 metros cuadrados según se puede determinar con el Paz y Salvo de la Tesorería de Caloto (C), el cual corresponde al predio No 00-01-0016-0145-000

VALOR ADJUDICACION: \$ 20'487.000.oo

SUMAS IGUALES: \$ 20'487.000.oo \$ 20'487.000.oo

HIJUELA DE: LARRY VALENCIA MINA. POR SU LEGÍTIMA:

HA DE HABER: \$ 20'487.000.oo

Se integra y paga así: Con 20'487.000 acciones de dominio por valor de un pesos M/e (\$1.oo) cada una, de las 40'974.000 en que se considera dividido y avaluado el lote de terreno, jurídicamente situado en el municipio de Caloto Cauca, en el paraje de AGUA AZUL, según consta en el certificado de tradición No 124-0009.921 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Caloto cuyos linderos generales son los siguientes: NORTE: Callejón al medio con propiedad de los señores: ELVIA MERA, JAIRO ALVAREZ y JUAN MINA; ORIENTE: En parte con herederos de JESUS VIDAL, y en otra también con herederos de JESUS VIDAL; SUR: En línea quebrada; con herederos de JESUS VIDAL, DOMILIANA LASSO; FRANKLIN GONZALEZ; OCCIDENTE: En parte con herederos de FRANKLIN GONZALEZ y en otra con EUFEMIA RAMOS y FRANKLIN GONZALEZ.

TITULARIDAD. El presente bien fue adquirido, por el causante mediante escritura pública N° 270 del 02 de septiembre de 1989 de la Notaría Única



VIENE HOJA AA28552413.-----

de Caloto Cauca, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma ciudad, bajo la matricula inmobiliaria N° 124-0009.921. Este inmueble tiene un avalúo de \$ 40'974.000.00

La extensión superficial del predio, objeto de sucesión es de 52.531 metros cuadrados según se puede determinar con el Paz y Salvo de la Tesorería de Caloto (C), el cual corresponde al predio No 00-01-0016-0145-000. VALOR ADJUDICACION: \$ 20'487.000.00

SUMAS IGUALES: \$ 20'487.000.00 \$ 20'487.000.00

COMPROBACIÓN. VALOR DEL INMUEBLE INVENTARIO:.....
.....\$ 40'974.000.00

HIJUELA DE ZORAYA VALENCIA MINA \$ 20'487.000.

HIJUELA DE LARRY VALENCIA MINA \$ 20'487.000.

SUMAS IGUALES \$ 40'974.000.00 \$ 40'974.000.00

CONCLUSIONES: Por razón del valor del inmueble y el valor de las adjudicaciones, tratándose de un solo bien inventariado, para dividir entre tres (2) no fue posible adjudicar a ninguno de los interesados un determinado cuerpo cierto en su totalidad. Por tal motivo viene a formarse una comunidad de bienes entre ellos, sujeto a un proceso divisorio o de partición material en un futuro. Atentamente, (fdo) LUIS ARTURO MORENO MANCILLA.- CC N°. 4.652.089 de Caloto Cauca. T. P. N°. 38.824 del C .S .J. Se pagaron impuestos. Se agregan comprobantes. Certificado de paz y salvo tesorería municipal de CaLoto Cauca, certifica que VALENCIA MULATO AQUIMIR esta a paz y salvo con el tesoro de este distrito hasta el 31-12-07 predio 00 01 0016 0145 000 avaluo \$ 40.974.000.00 .se aporta paz y salvo municipal, valorización municipal,

valorizacion departamental. La presente escritura esta contenida en las
hojas AA28552410, AA28552411, AA28552412 AA28552413 Y
AA28552415. Derechos \$ 143479 resol.7880/06. super \$3.175.00 y
Fondo \$3.175.00.. retencion \$ — — . iva \$ 37968

La suscrita notaria advierte que esta escritura debe registrarse dentro del
termino de dos meses contados a partir de la fecha de esta escritura y el
incumplimiento causara intereses moratorios de mes o fraccion de mes de
retardo. Los interesados deben leer esta escritura y enterarse de su
contenido pues si despues de firmada resultare cualquier anomalia,
deberan otorgar escritura aclaratoria. Asi se firma.

EL COMPARECIENTE,



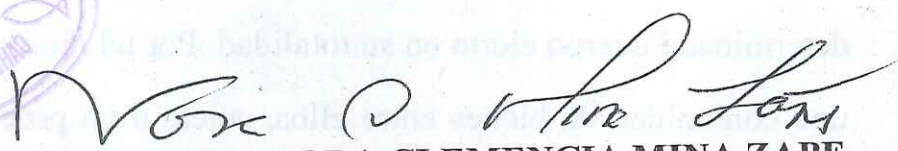

DR LUIS ARTURO MORENO MANCILLA

CCNO.4.652.089 DE CALOTO C

TPNO.38824 DEL C.S.DE LA J.

LA NOTARIA,




DRA NORA CLEMENCIA MINA ZAPE

NOTARIA UNICA

NOTARIA ÚNICA DE SANTANDER DE QUILICHAO CAUCA	
Cuote	Copia de la Escritura No. 0359
de	27/03/2017
Lista de	Cmca
Se expide para:	uso del interesado
26 AGO 2013	
Santander de Quilichao,	
	



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CALOTO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Nro Matrícula: 124-9921

Impreso el 20 de Junio de 2019 a las 04:30:21 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: 124 CALOTO DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: CALOTO VEREDA: CALOTO

FECHA APERTURA: 29/11/1989 RADICACIÓN: 89-990 CON: ESCRITURA DE 2/9/1989

COD CATASTRAL: 00-01-010-0587-000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA NUMERO 270 DEL 20-09-89 NOTARIA DE CALOTO. CONSISTENTE EN UN LOTE DE TERRENO DE EXTENSION SUPERFICIARIA DE 52.531 METROS CUADRADOS.- CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS: TOMO 1. FOLIOS 65 # 63 DE 13-02-36. 132-0019.956. 132-15.188. 132-19.634. 132-0012.247.-VEREDA: AGUA AZUL.

COMPLEMENTACIÓN:

A) PRIMERO.- REGISTRO DEL 25-01-63. ESCRITURA N. 374 DEL 05-11-62. NOTARIA DE PUERTO TEJADA. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: RAMOS BALANTA, LUIS. A: MONTAÑO ZUÑIGA, BENJAMIN. LIB 1, TOMO 2. FOLIOS 29 A 30 # 1.- B) PRIMERO. REGISTRO DEL 24-06-71. ESCRITURA N. 75 DEL 12-03-71. NOTARIA DE PUERTO TEJADA. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. VALOR \$6.000.00. DE: MULATO, HIPOLITO. A: MONTAÑO ZUÑIGA, BENJAMIN. ANOTADO AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 132-0019.956.- C) PRIMERO. REGISTRO DEL 09-02-71. ESCRITURA DEL 09-02-71. ESCRITURA N. 13 DEL 26-01-71. NOTARIA DE PUERTO TEJADA. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. VALOR \$15.000.00. DE: MULATO, HIPOLITO. A: MONTAÑO ZUÑIGA, BENJAMIN. ANOTADO AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 132-0015.188.- SEGUNDO. REGISTRO DEL 21-03-41. ESCRITURA NUMERO 26 DEL 08-03-41. NOTARIA DE CALOTO. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: MERA V/BENJAMIN. A: MULATO, HIPOLITO.- REGISTRO LIB. 1. TOMO 1. FOLIO 61 PARTIDA N. 73.- D) PRIMERO. REGISTRO DEL 24-12-66. ESCRITURA N. 283 DEL 29-10-66. NOTARIA DE PUERTO TEJADA. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: HIDALGO VDA DE POSSU, JOVITA. A: MONTAÑO ZUÑIGA, BENJAMIN. ANOTADO AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 132-0019.634. D) PRIMERO. REGISTRO DEL 07-06-84. ESCRITURA N. 757 DEL 29-07-83 INCORA POPAYAN. MODO DE ADQUISICION. ADJUDICACION DE BALDIOS. DE: INCORA. A: MONTAÑO ZUÑIGA, BENJAMIN. ANOTADO AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 132-0012247.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL

1) AGUA AZUL

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRÍCULA(s)

(En caso de Integración y otros)

NOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 29/11/1989 Radicación 89-990
DOC: ESCRITURA 270 DEL: 2/9/1989 NOTARIA DE CALOTO VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 913 ENGLOBALAMIENTO

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

DE: MONTAÑO ZUÑIGA BENJAMIN

A: MONTAÑO ZUÑIGA BENJAMIN X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 29/11/1989 Radicación 89-990
DOC: ESCRITURA 270 DEL: 2/9/1989 NOTARIA DE CALOTO VALOR ACTO: \$ 1.600.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA - MODO DE ADQUISICION

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

DE: MONTAÑO ZUÑIGA BENJAMIN

A: VALENCIA MULATO AQUIMIR X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 9/2/1971 Radicación S/N
DOC: ESCRITURA 13 DEL: 26/1/1971 NOTARIA DE PUERTOTEJADA VALOR ACTO: \$ 20.000

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CALOTO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

ia: 2

Nro Matrícula: 124-9921

Impreso el 20 de Junio de 2019 a las 04:30:21 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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA - GRAVAMEN

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

DE: MONTAÑO ZUÑIGA BÉNJAMIN

A: CAJADECREDITOAGRARIO X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 29/5/2012 Radicación 2012-124-6-447

DOC: ESCRITURA 0359 DEL: 27/3/2007 NOTARIA UNICA DE SANTANDER DE QUILICHAO VALOR ACTO: \$ 40.974.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: VALENCIA MULATO AQUIMIR CC# 10740065

A: VALENCIA MINA ZORAYA CC# 34609769 X

A: VALENCIA MINA LARRY CC# 1062280030 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 18/6/2019 Radicación 2019-124-6-610

DOC: OFICIO 1288 DEL: 7/6/2019 JUZGADO 1º PROMISCUO MUNICIPAL DE VILLARICA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - PROCESO

EJECUTIVO (RAD.198454089001-2019-00174-00)

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

DE: LONDOÑO LOBOA LUIS EDUARDO CC# 10556252

A: VALENCIA MINA LARRY CC# 1062280030 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 5

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 57712 Impreso por: 60977

TURNO: 2019-124-1-4539 FECHA: 18/6/2019

NIS: cF3Uorvw3Dz8lBcac1+0XBd1KK748NwWAPISCsAw4o=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: CALOTO

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL (E) BIBIANA LOPEZ GRANADOS

Martes 24 02:00 PM

LIQUIDACION OFICIAL DE IMPUESTO PREDIAL

ID RECIBO (Oficial): 0

Código Predio 00-060000-0003-0613-0-00000000 Areas(m2) Terreno 52.531 Construida 0

Identificación 10740065 Matrícula Inm. 124-9921

Avaluo 49.400.000

Nombre: AQUIMIR VALENCIA MULATO

Fecha Ultimo Pago

Tipo RURAL

Correspondencia: YARUMALES

C.P. 191067

Año	Avaluo	Tarifa / 1000	Terreno m2	Const. m2	ALUMBRADO PUBLICO			CRC			PREDIAL			Total
					CAP.	INT.	Total	CAP.	INT.	Total	CAP.	INT.	Total	
2016	42.477.000	7,50	52.531	0			0	125.580	234.697	360.277	627.876	1.173.447	1.801.323	2.161.600
2017	43.751.000	7,50	52.531	0			0	85.628	92.151	157.779	328.128	460.741	788.869	946.648
2018	43.891.000	7,50	52.531	0			0	65.832	73.076	138.908	329.184	365.405	694.589	833.497
2019	45.208.000	6,50	52.531	0			0	67.812	56.803	124.615	293.856	246.150	540.006	664.621
2020	46.564.000	6,50	52.531	0			0	69.852	37.280	107.112	302.664	161.445	464.109	571.221
2021	47.961.000	6,50	52.531	0	47.964	15.810	63.774	71.940	23.714	95.654	311.748	102.781	414.509	573.937
2022	49.400.000	6,50	52.531	0	49.404	3.909	53.313	74.100	5.863	79.963	321.096	25.406	346.502	479.778
Total					97.368	19.719	117.087	540.744	523.564	1.064.308	2.514.552	2.535.355	5.049.907	6.231.302

LIQUIDADO HASTA	SUBTOTAL	INTERESES	DESCUENTOS	TOTAL A PAGAR
2.022-12	3.152.664 €	3.078.638 €	0 €	6.231.302 €

La suscrita Secretaría de Hacienda del Municipio de Villa Rica (Cauca), en uso de las facultades que le otorgan los artículos 34, 35, 399, y 401 del Acuerdo No. 29-2020 del 10 de diciembre de 2020 "POR MEDIO DEL CUAL SE COMPILAN LOS ACUERDOS N° 10/2018, ACUERDO N° 16/2018, Y SE ACTUALIZA EL ESTATUTO TRIBUTARIO DEL MUNICIPIO DE VILLA RICA, CAUCA" y en aplicación del artículo 58 de la Ley 1430 de 2010 modificado por el artículo 354 de la Ley 1819 de 2016.

Mediante esta FACTURA determina el IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO y las SOBRETASAS de su predio utilizando como bases para cuantificarlos, las bases gravables y tarifas descritas anteriormente. Contra el presente Acto Administrativo podrá interponer el RECURSO DE RECONSIDERACIÓN, según lo estipulado en los artículos 35 y 431 del Acuerdo Municipal No. 10-2020 del 10 de diciembre de 2020 "POR MEDIO DEL CUAL SE COMPILAN LOS ACUERDOS N° 10/2018, ACUERDO N° 16/2018, Y SE ACTUALIZA EL ESTATUTO TRIBUTARIO DEL MUNICIPIO DE VILLA RICA, CAUCA", el cual podrá interponerse ante la Secretaría de Hacienda Municipal, ubicada en la Calle 2 No. 1-187 Piso 1, de la Alcaldía Municipal de Villa Rica - Cauca, dentro del término de los dos (02) meses siguientes contados a partir de la notificación en debida forma del presente acto, tal como lo establecen los artículos 35, 324 y 325 del Acuerdo Municipal No. 029-2020 de diciembre 10 de 2020.

ERIKA NAVARRETE GÓMEZ
Sec. de Hacienda Municipal
-Firmado Electrónicamente-

Páguese en

Banco de Occidente ☐

- Contribuyente -

MUNICIPIO DE VILLA RICA (CAUCA)

NIT. 817002675-4

Calle 2 N°1-187

email: contactenos@villarica-cauca.gov.co

Teléfonos: 8486212/329

Liquidación No. 648862

Fecha de expedición: 03/10/2022

Páguese antes de: 31/12/2022

Periodo: Desde 2015-1 Hasta 2022-12

ID RECIBO (Oficial): 0

LIQUIDACION OFICIAL DE IMPUESTO PREDIAL

Código Predio 00-060000-0003-0613-0-00000000 Areas(m2) Terreno 52.531 Construida 0

Identificación 10740065 Fecha Ultimo Pago

Avaluo 49.400.000

Nombre AQUIMIR VALENCIA MULATO

Tipo Predio RURAL



(415) 7709998408135 (8020) 000000648862 (3900) 0006231302 (96) 20221231

Pago Total \$6.231.302=

- Tesorería -

MUNICIPIO DE VILLA RICA (CAUCA)

NIT. 817002675-4

Calle 2 N°1-187

email: contactenos@villarica-cauca.gov.co

Teléfonos: 8486212/329

Liquidación No. 648862

Fecha de expedición: 03/10/2022

Páguese antes de: 31/12/2022

Periodo: Desde 2015-1 Hasta 2022-12

ID RECIBO (Oficial): 0

LIQUIDACION OFICIAL DE IMPUESTO PREDIAL

Código Predio 00-060000-0003-0613-0-00000000

Identificación 10740065

Nombre

AQUIMIR VALENCIA MULATO



(415) 7709998408135 (8020) 000000648862 (3900) 0006231302 (96) 20221231

Pago Total \$6.231.302=

AB 13810617



ESCRITURA DOSCIENTOS SETENTA (270) =
En la ciudad de Caloto, Departamento -
del Cauca, República de Colombia, a los
dos - - - - (2) días del mes de -
Septiembre de mil novecientos ochenta y -
nueve (1.989), ante mí JESUS MARULAN-

DA BANGUERO, Notario Unico de este Círculo, compareció el -
señor BENJAMIN MONTAÑO ZUÑIGA, mayor de cincuenta años, ve-
cino de este Municipio, identificado con cédula de ciudadana-
ría número 2.572.522 de Jamundí, estado civil soltero, mani-
festó: PRIMERO; Que es propietario de sendos predios ubi-
cados en el Corregimiento de Caponera, Jurisdicción del Mu-
nicipio de Caloto y en Agua Azul en jurisdicción del Municipi-
pio de Santander, los que se describinan así: PRIMERO LOTE
ubicado en la "BOLSA" en jurisdicción del Municipio de Ca-
loto, con extensión superficial de NUEVE MIL CUATROCIENTOS
(9.400) METROS CUADRADOS, con sus mejoras, comprendido den-
tro de los siguientes linderos, según título: NORTH, terre-
nos de propiedad de la señora Sofía Arboleda v. de Pombo ;
SUR, Lote de propiedad de Victorio Ramos; ORIENTE, Lote de
Sergio Ramos; OCCIDENTE, terreno de la señora Sofía Arbole-
da v. de Pombo.= Este lote lo adquirió por escritura pública
número trescientos setenta y cuatro (374) de cinco (5)
de noviembre de mil novecientos sesenta y dos (1.962) No-
taria de Puerto Tejada; registrada el 25 de Enero de 1.963
al libro 10, tomo 20, folio 29-30, partida # 41; Matrícula -
tomo 10, folio 65, partida # 63 con fecha 13 de febrero de
1.936.===== SEGUNDO LOTE; Adyacente al
anterior, ubicado en el sitio conocido como " AGUA AZUL "
jurisdicción del Municipio de Santander Cauca, comprendido
dentro de los siguientes linderos: ORIENTE, con propiedad
del señor Benjamín Montaña Zuñiga; OCCIDENTE, con propiedad
del señor Benjamín Montaña Zuñiga; NORTH, con finca de Vic-

12 copias
2 sept. 1989

toriano Ramos y SUR, con terrenos de la señora Heliodora Mina viuda de Vallesteros.--- Adquirió este predio por escritura pública número setenta y cinco (75) de doce (12) de Marzo de mil novecientos setenta y uno (1.971) Notaría de Puerto Tejada, registrada en Santander el 24 de Junio de 1.971, al libro 19, partida No 616, folio 40, tomo 36; Matrícula No 230, folio 136, tomo 9 de SANTANDER.=====

~~Este predio~~ tiene extensión superficial de SEIS MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS (6.400 M2) .=====

TERCER LOTE: Ubicado en el sitio conocido como " AGUA AZUL" en jurisdicción del Municipio de Santander Cauca, adyacente al anterior , con extensión superficial de UNA (1) HECTÁREA, SEIS MIL METROS CUADRADOS (6.000 M2), con sus mejoras comprendido dentro de los siguientes linderos, según título: NORTE, con Andrea Mancilla; SUR, herederos de Luis Guitierrez ORIENTE, Hipólito Mulato y herederos de Victoriano Ramos; -- OCCIDENTE, con Juan Mancilla.-----Adquirió este predio por escritura pública número trece (13) de veintiseis (26) de Enero de mil novecientos setenta y uno (1.971), Notaría de Puerto Tejada; registrada en Santander, el 9 de Febrero de 1.971, al libro 19, partida No 180, folio 473, tomo 34; Matrícula No 43, folio 188, tomo 3 de Santander.-----

CUARTO PREDIO: Ubicado en el Cacaotal de Yarumal, en jurisdicción del Municipio de Santander Cauca, adyacente al anterior, con extensión superficial de TRES MIL DOSCIENTOS -- (3.200) metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos: ORIENTE, con propiedad de Amelia Larrahondo; NORTE, con propiedad de Dionicio Mulato; SUR, con propiedad de Benjamín Montaña Zuñiga; OCCIDENTE, con propiedad de Jesús María e Hipólito Mulato.=== Adquirió este lote por escritura pública número doscientos ochenta y tres (283) de veintinueve (29) de Octubre de mil novecientos sesenta y seis (1.966), Notaría de Puerto Tejada; registrada en Santander

2-



viene de la hoja AB 13810617.-----

..... el 24 de Diciembre de 1.966, al libro 10, partida No 860 folio 8 tomo - 24; Matrícula No 41, folio 237, tomo 14 de Santander.=====

QUINTO LOTE; ubicado en el sitio " AGUA

AZUL " conocido el lote como "YARUMAL " en jurisdicción del Municipio de Santander, con extensión superficial de SEIS MIL (6.000) METROS CUADRADOS, comprendido dentro de los siguientes linderos: NOROESTE, NORTE, ESTE-- En 246.00 Mts. Benjamín Montaña Zuñiga, callejón al medio en parte, punto al 8 . OESTE. En 64.00 Mts. Amelia Larrahondo, delta 8 al - 8A y encierra.---- Adquirió este predio por adjudicación - que le hizo el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria - por resolución número 0757 de 29 de Julio de 1.983, registrada el 7 de Junio de 1.984, al folio 132-0012247; protocolizada por escritura pública número setecientos nueve --- (709) de primero (10) de Diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro (1.984) Notaría de Puerto Tejada.=====

SEGUNDO; Que hoy por este Instrumento desea englobar los lotes discriminados en cláusula anterior para una mejora administración, teniendo en cuenta que el terreno lo comparten los Municipios de Caloto y Santander de Quilichao Cauca; quedando ubicado en el Municipio de Caloto el lote PRIMERO- con extensión superficial de ONCE MIL CUATROCIENTOS ---- (11.400) METROS CUADRADOS; y el resto o sea los lotes SEGUNDO, TERCERO, CUARTO y QUINTO en jurisdicción del Municipio de Santander de Quilichao Cauca. Hecha esta aclaración procedemos a englobar:teniendo en cuenta plano topográfico levantado por el Ingeniero Civil doctor Jose Manuel Zuñiga, con matrícula No 608; El terreno arrojó un area total de CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y UNO (52.531) METROS CUADRADOS, con los siguientes linderos: NORTE, Callejón al me-

con propiedad de Elvia Mera, Jairo Alvarez y Juan Mina; --
ORIENTE, En parte con herederos de Jesús Vidal y en otra --
tambien con herederos de Jesús Vidal; SUR, En línea quebra-
da; Con herederos de Jesús Vidal, Domibiana Lasso; Franklin
Gonzalez; OCCIDENTE, en parte con herederos de Franklin ---
Gonzalez y en otra con Eufemia Ramos y Franklin Gonzalez.--
TERCERO; Por este mismo público Instrumento, procede a ---
transferir a título de venta real en favor del señor del
señor AQUIMIR VALENCIA MULATO, todo el derecho de propiedad
y dominio pleno que tiene sobre el inmueble anteriormente --
detallado, con todos sus usos dependencias y anexidades y --
sin ninguna reserva. CUARTO; El precio de venta es la canti-
dad de UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS (\$ 1.600.000.00)
MONEDA CORRIENTE, suma que el vendedor declara tener recibi-
da a satisfacción de manos del comprador, en moneda legal --
Colombiana. QUINTO; Lo vendido se encuentra libre de toda
clase de gravámenes y en caso de presentarse alguno el --
vendedor se obliga a salir al saneamiento conforme a la --
ley; que desde esta misma fecha hace entrega real y material
al comprador sin ninguna reserva. Presente el señor AQUIMIR
VALENCIA MULATO, mayor de edad, vecino de este Municipio --
identificado con cédula de ciudadanía número 10.740.065 de
Santander de Quilichao, libreta Militar 027850, estado ci-
vil soltero, dijo: Que acepta esta escritura y la venta que
se le hace por estar conforme con el convenio celebrado;
que se encuentra en posesión de lo que adquiere por este tí-
tulo escriturario.=====

COMPROBANTES: Los contratantes presentan fotocopias de la
resolución número 19-142-031-89 , por la cual el Instituto-
Geográfico Agustín Codazzi, hace aclaración de la ubicación
de los predios, en el sentido de que todos están en jurisdic-
ción del Municipio de Caloto, distinguidos como predios No
00-01-010-0587-000 y 00-01-010-0587-000. También presentan

AB 13810619



... viene de la hoja AB 13810618.-----

... plano levantado por el Ingeniero José Manuel Zuñiga, Mat.608, que se protocoliza con esta escritura. - - - - -

Se advierte la formalidad del registro,

leída a los contratantes, aceptaron y firman por ante mí el suscrito Notario que doy fé. Corrida en la hoja de papel -

Notarial número AB 13810617 - AB 13810618 - AB 13810619 .-

Derechos: Decreto 2479 de 1.987.

4.800

EL VENDEDOR,

Benjamin Montano
BENJAMIN MONTAÑO ZUÑIGA.

EL COMPRADOR,

Aquimir Valencia

AQUIMIR VALENCIA MULATO

EL NOTARIO,

Jesús Marulanda
JESUS MARULANDA BANCERO.





PIN de Validación: ab3f0a43



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) OSCAR JOSE RAMOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10477490, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10477490.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR JOSE RAMOS 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
15 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

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 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 10 de Mayo de 2018 hasta el 09 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: ab3f0a43



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



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: SANTANDER DE QUILICHAO, CAUCA

Dirección: CALLE10 # 14A - 20

Teléfono: 3117043146

Correo Electrónico: oscaravaluosyasesorias@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Equide.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR JOSE RAMOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10477490.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

ab3f0a43

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

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



Óscar Ramos
TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

Santander de Quilichao, 02 de noviembre de 2022

Señor:

LUIS EDUARDO LONDOÑO LOBOA

Puerto Tejada – Cauca

Ref: Avalúo Comercial Predio Rural ubicado en la vereda Agua Azul, municipio de Villa Rica – Cauca.

Cordial saludo,

Con todo comedimiento y respeto, atendiendo su solicitud adjunto al presente el informe de avalúo comercial del predio de propiedad de ZORAYA VALENCIA MINA y LARRY VALENCIA MINA, ubicado en el sector de la referencia.

Que de acuerdo a las condiciones actuales de mercado, localización, estado, conservación y uso del predio, tiene en mi concepto un valor de Cuatrocientos veintinueve Millones Doscientos Cuarenta y Ocho Mil Pesos M/cte. (\$429.248.000), el avalúo del inmueble corresponde a su entorno, a su ubicación y no influyen factores jurídicos que corresponden a un estudio de títulos.

Atentamente,

ÓSCAR JOSÉ RAMOS

T.P. 13-336 LONJANAP

R.N.A. – 01052060 Decreto 2150/95 y 1420/98

CERTIFICADO ANTE LA A.N.A. CON AVAL RAA 10477490



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

TIPO AVALÚO VALOR COMERCIAL



SOLICITADO POR: LUIS EDUARDO LONDOÑO LOBOA

PROPIETARIOS: ZORAYA VALENCIA MINA Y LARRY VALENCIA MINA

**UBICACIÓN: VEREDA – AGUA AZUL
MUNICIPIO DE VILLA RICA – CAUCA**

AVALUADOR: ÓSCAR JOSÉ RAMOS
T.P. 13-336 LONJANAP
R.N.A.-01052060 DECRETO 2150/95 y 1420/94
CERTIFICADO ANTE LA A.N.A. CON AVAL RAA 10477490

Santander de Quilichao, 02 de noviembre de 2022



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

TABLA DE CONTENIDO

	Página
INTRODUCCIÓN	
OBJETIVO	
1 INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	6
2 TITULACIÓN E INFORMACIÓN CATASTRAL	7
3 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	7
4 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	8
5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	9
6 DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	9
7 MÉTODO DEL AVALÚO	13
8 ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	13
9 CONSIDERACIONES GENERALES	13
10 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	14
11 CONSTRUCCIONES	15
12 MEJORAS AGRÍCOLAS	15
13 RESULTADO DEL AVALÚO	16
14 OBSERVACIONES	18
15 ASPECTO ECONÓMICO	18
16 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE	19
17 DOCUMENTOS ANEXOS	20



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

INTRODUCCIÓN

El presente documento de avalúo fue elaborado por Oscar José Ramos miembro de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales LONJANAP, realizando un análisis metódico y técnico del inmueble avaluado, con el fin de estimar su valor comercial.

Teniendo en cuenta los ítems internos y externos que integran el valor comercial del bien como son: estado general, localización, servicios públicos, vida útil, tamaño, ubicación, diseño volumen de clientes, mantenimiento, mercadeo, factor de comercialidad, normas municipales, etc., integrados en varios métodos valuatorios de acuerdo a las normas vigentes del I.G.A.C., entre otros el método comparativo, de renta, ideal, referencia catastral, reposición de los cuales se obtuvieron los resultados.

OBJETIVO

El objetivo del presente avalúo es obtener el valor comercial mediante una estimación sustentable y el análisis de los factores físicos, económicos de mercado, valorización y normas urbanísticas que inciden en el valor del mencionado inmueble.



Óscar Ramos
TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: LUIS EDUARDO LONDOÑO LOBOA

C.C. 10.556.252

1.2. TIPO DE INMUEBLE: Predio Rural

1.3. TIPO DE AVALÚO: Comercial Rural

1.4. DEPARTAMENTO: Cauca

1.5. MUNICIPIO: Villa Rica

1.6. VEREDA: Agua Azul

1.7. NOMBRE DEL PREDIO: No se conoció

1.8. MARCO JURÍDICO: Enajenación Voluntaria – Ley 388/1997, art 61, Decreto 1420 de 1998

1.9. DESTINACIÓN ACTUAL: Agrícola

1.10. FECHA SOLICITUD: octubre de 2022

1.11. FECHA DE INFORME: 02 de noviembre de 2022



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

2. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIOS:** *Zoraya Valencia Mina y Larry Valencia Mina*
- 2.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** *Escritura Pública Nro. 0359 del 27/03/2007, Adjudicación en Sucesión, Notaría Única del Círculo de Santander de Quilichao..*
- 2.3. MATRICULA INMOBILIARIA Nro:** *124-9921, impreso el 20/06/2019*
- 2.4. NUMERO PREDIAL:** *Liquidación oficial impuesto predial del municipio de Villa Rica, Cauca: 00-060000-0003-0613-0-00000000 vigencia 2022. Avalúo \$49.400.000.*
- 2.5. CÉDULA CATASTRAL:** *Según escritura pública Nro. 0359 del 27/03/2007 es el Nro. 00-01-0016-0145-060. Código catastral según M.I. 124-9921 de 20/06/2019 el Nro. es 00-01-010-0587-000.*

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a) *Copia escritura pública, adjudicación en sucesión Nro. 0359 del 27/03/2007, Notaría Única del Círculo de Santander de Quilichao.*
- b) *Certificado de tradición con Matrícula Inmobiliaria Nro. 124-9921 del 20/06/2019, oficina de registro de instrumentos públicos de Caloto.*
- c) *Recibo de liquidación impuesto predial Municipio de Villa Rica Nro. 00-060000-0003-0613-0-00000000.*
- d) *Copia escritura pública de compraventa Nro. 270 del 02/09/1989, Notaría Única del círculo de Caloto, Cauca.*



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1 DELIMITACIÓN:

Norte: Vereda Cabito y Caponera
Oriente: Vereda Los Lagos, municipio de Guachené
Sur: Vereda Quintero, municipio de Caloto
Occidente: Vereda La Palma, municipio de Villa Rica

4.2 ACTIVIDAD Y DESARROLLO: Sector cercano al casco urbano de Villa Rica y Puerto Tejada, con tradición agrícola, cultivos de caña de azúcar, cacao, plátano, frutales y pancoger.

4.3 NIVEL SOCIOECONÓMICO: El sector tiene básicamente pequeños productores, los cuales practican una economía de subsistencia con cultivos de cacao, plátano, frutales y pancoger, en los cuales las producciones no son las mejores por limitantes de la producción como disponibilidad de insumos; otras actividades como la avícola y la porcícola, complementan sus ingresos ocasionalmente laborando otros predios de medianos y grandes productores y en los ingenios azucareros de La Cabaña e Ingenio del Cauca. En el sector donde está el predio predominan habitantes de la etnia negra y mulata.

4.4 COMERCIALIZACIÓN: La comercialización de productos se realiza principalmente en los mercados de Puerto Tejada y Santander de Quilichao y Cali, la comercialización de predios es buena, llegan personas de otras regiones a invertir en el sector.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

4.5 SERVICIOS COMUNALES: Cuenta con los servicios comunales de educación, escuela pública, salón comunal, otros servicios como la salud en el perímetro urbano de Villa Rica y Puerto Tejada, distan muy cerca de este sector.

4.6 SERVICIOS PÚBLICOS: En el sector se tiene Energía eléctrica, acueducto interveredal y gas domiciliario.

4.7 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: Normal, se puede trabajar y habitar con tranquilidad.

4.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: se presumen Crecientes, hay demanda de finca raíz en el sector.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial E.O.T, Adoptado por el Acuerdo No. 025 del 2002, del Municipio de Villa Rica, el inmueble materia del avalúo hace parte del área rural del municipio.

6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

6.1.1. UBICACIÓN: El predio, está ubicado en la vereda Agua Azul, siguiendo en dirección de la vía Villa Rica – Puerto Tejada al lado derecho, se entra al sector utilizando la vía pública veredal.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

DISTANCIA A:

<i>Perímetro urbano de Villa Rica</i>	<i>5 Km Aprox.</i>
<i>Perímetro urbano de Puerto Tejada</i>	<i>8 Km Aprox.</i>
<i>Santander de Quilichao</i>	<i>24 Km Aprox.</i>
<i>Cali</i>	<i>48 Km Aprox.</i>

6.1.2. ÁREAS: lote

ÁREA	FUENTE
<i>5 Has 2.531 M2</i>	<i>Escritura pública de adjudicación en sucesión Nro. 0359 del 27/03/2007, Notaría Única del Círculo de Santander de Quilichao.</i>
<i>5 Has 2.531 M2</i>	<i>Certificado de Tradición con M.I. Nro. 124-9921 del 20/06/2019</i>
<i>5 Has 2.531 M2</i>	<i>Recibo de impuesto predial, vigencia 2022.</i>

6.1.3. LINDEROS:

Contenidos en la Escritura Pública Nro. 0359, adjudicación en sucesión, del 27/03/2007, Notaría Única de Caloto.

NORTE: Callejón al medio, con propiedad de los señores Elvia Mera, Jairo Álvarez y Juan Mina.

ORIENTE: En parte con herederos de Jesús Vidal, y en otra también con herederos de Jesús Vidal.

SUR: En línea quebrada, con herederos de Jesús Vidal, Domiliana Lasso, Franklin González.

OCCIDENTE: En parte con herederos de Franklin González, y en otra parte con Eufemia Ramos y Franklin González.

Nota: *Las dimensiones de linderos y colindancias están sujetas a verificación por parte de la solicitante del avalúo.*



AVALÚOS Y ASESORÍAS

6.1.4. FORMA GEOMÉTRICA: Irregular.

6.2 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

ALTURA: M.S.N.M	1.000
TEMPERATURA	25°C.
PRECIPITACIÓN	1600mm – 1700 mm.
FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES	Actualmente ninguno
PISO TÉRMICO	Cálido
DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS	Bimodal

FUENTE: información del IGAC.

6.3 SUELOS RELIEVE Y PENDIENTE PREDIO

Unidad I

Área- Has	5 Has 2.531 M2
Relieve	Plano
Pendiente	0 al 3%
Erosión	No
Inundabilidad	No
Acidez Ph	5 a 5.5
Fertilidad natural	media
Textura	media
Profundidad efectiva	buena
Drenaje natural	bueno
Nivel freático	profundo
Clase agrologica	I



AVALÚOS Y ASESORÍAS

6.4 RECURSOS HÍDRICOS: *No*

6.5 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: *Callejón*

6.6 VÍAS INTERNAS: *No tiene.*

6.7 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS: *No tiene.*

6.8 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:

<i>Descripción</i>	<i>Uso</i>	<i>Área-Has.</i>	<i>Posibilidad de Mecanización</i>
<i>Cultivos de caña de azúcar, variedad 934418, plantilla de 5 meses de edad.</i>	<i>Agrícola</i>	<i>5 Has</i>	<i>Sí</i>
<i>Para resiembra de caña</i>	<i>Inculto</i>	<i>0.2531</i>	<i>Sí</i>

6.9 REDES DE SERVICIOS: *El predio cuenta con acueducto interveredal.*

6.10 UNIDADES FISIOGRÁFICAS: *En la parte evaluada se tiene una unidad fisiográfica:*

<i>Und. Fisiog.</i>	<i>Clase Agrolog.</i>	<i>Clima</i>	<i>Pendiente y Topografía</i>	<i>Uso</i>	<i>Área</i>
<i>UF1</i>	<i>I</i>	<i>Cálido</i>	<i>Plano, del 0 al 3%</i>	<i>Agrícola</i>	<i>5 Has. 2531 M2</i>

6.11 CONSTRUCCIONES: *No hay*



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

7. **MÉTODO DE AVALÚO**

Para la determinación del valor comercial del inmueble, de acuerdo con la Resolución 620 de 2008, se utilizó:

Método de Comparación o de Mercado: *para valoración de terreno. Complementado con encuesta a vecinos propietarios, comisionistas de propiedad raíz y a peritos avaluadores conocedores de precios inmobiliarios en la región.*

8. **ANÁLISIS DE ANTECEDENTES**

No encontré antecedentes de avalúos realizados por mí en el sector donde está el predio en estudio.

9. **CONSIDERACIONES GENERALES**

El Sector:

Localizado en el sector rural del Municipio de Villa Rica, de la Vereda Agua Azul.

Zona de pequeños productores dedicados a la actividad agrícola con cultivos de cacao, plátano, frutales y pancoger, medianos y grandes productores con cultivos de caña de azúcar.

Cuenta el sector con servicios de acueducto veredal y energía eléctrica.

El orden público en el sector se considera estable.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

El Predio:

Se ubica en la margen derecha de la vía Villa Rica – Puerto Tejada, cuenta con acceso por medio de vía pública veredal.

El avalúo no contempla estudio jurídico del inmueble. El perito evaluador no da opinión de naturaleza legal sobre la condición del título de propiedad debido a que este estudio no es competencia suya.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA: *Se investigó en el sector circundante al predio y no se encontró ninguna venta reciente ni ofertas.*

10.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA: *Al no contar con datos de mercado de predios en el sector, se realizó una encuesta a peritos evaluadores adscritos a la Lonja de Propiedad Raíz del Cauca, LONJANAP, profesionales con un amplio conocimiento del sector, a vecinos y a comisionistas de propiedad raíz, en cuanto al lote avaluado se hizo un análisis detallado explicando todo lo relacionado a: área, topografía, forma, vías de acceso, servicios públicos, distancias a centros poblados, medios de transporte, etc.*

Teniendo en cuenta la ubicación del predio y su extensión, la valoración del lote de terreno se hará por hectárea, y como tal se le explicó a las personas que se les hizo la encuesta.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

ENCUESTA

No.	NOMBRE	PROFESION-actividad	VALOR Ha.
			UNIDAD 1
1	Encuestado 1	Perito LONJANAP	79.000.000
2	Encuestado 2	Perito Lonja del Cauca	80.000.000
3	Encuestado 3	Vecino	82.000.000
4	Encuestado 4	Comisionista propiedad raíz	81.000.000
5		Avaluador RAA	78.000.000
	Media Aritmética		80.000.000
	Desviación Estándar		1.581.138,83
	Coeficiente de Variación < 7,5		1,9764
	Coeficiente de asimetría		0,0000000
	Límite Superior		81.581.139
	Límite inferior		78.418.861
	VALOR ADOPTADO POR HECTÁREA		80.000.000

El Coeficiente de Variación se encuentra en un rango inferior a $r < 7,5\%$, luego se considera la muestra aceptable.

Yo OSCAR JOSÉ RAMOS, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta suficientes, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

11. CONSTRUCCIONES: No existen

12. MEJORAS AGRÍCOLAS: Caña de azúcar en plantilla tercer corte, de 5 meses aproximadamente, variedad 934418.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
 TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

13. RESULTADO DEL AVALÚO

ITEM	UNID.	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
Unidad I	Ha.	5 Has. 2,531 M2	\$ 80.000.000	\$ 420.248.000
Mejoras Agrícolas - caña de azúcar	Ha.	5	\$ 1.800.000	\$ 9.000.000
VALOR TOTAL				\$ 429.248.000

SON: CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE.

\$429.248.000



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

OSCAR JOSÉ RAMOS

Perito Avaluador Registro Matrícula R.N.A. SIC N° 01052060 Decreto 2150/95 y 1420/98
N° 13-336

MIEMBRO ACTIVO LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES (LONJANAP)

Nota: Declaración de que no tiene ningún interés actual, conflicto de interés, inhabilidad o incompatibilidad que le impidan el desarrollo con objetividad y moralidad el desarrollo del avalúo. No tengo interés presente ni futuro en los activos avaluados, no tengo relación ni interés con las partes contratantes del presente avalúo, por lo tanto obro independientemente. El informe de avalúo está basado en el conocimiento e investigaciones del banco de datos y ofertas en el mercado de activos similares y este informe de avalúo está sujeto a los requerimientos del código de ética y seriedad profesional de la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales “LONJANAP”

El valor resultante es el criterio técnico del Avaluador y como tal debe utilizarse, importante: no obliga a las partes interesadas”

Vigencia del Avalúo: De acuerdo con el numeral 7 del Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 de Junio de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones intrínsecas y extrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos

TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

*Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales*

14. OBSERVACIONES

Es importante expresar que puede existir una diferencia entre el valor del avalúo y el precio real de una eventual operación de compraventa. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio efectuado nos lleva al Valor Objetivo del inmueble, en el valor de negociación intervienen otros elementos subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad o el deseo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar al inmueble, etc., factores que a veces distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor de lo avaluado y vendido. El valor resultante es el criterio técnico del evaluador y como tal debe utilizarse.

Por las condiciones tan variables del mercado, se recomienda efectuar un reavalúo en periodos no mayores a un (1) año, tiempo el cual se considera, que el valor comercial puede cambiar.

Este informe es un avalúo en el cual los títulos de propiedad, áreas y linderos son responsabilidad y/o suministrados por el solicitante y/o propietario.

15. ASPECTO ECONÓMICO

Factor de Comercialidad es un índice o factor determinado por la experiencia del evaluador en el cual se conjugan variables de inflación, índices de precios, devaluación, tipo de inmueble, volumen o monto del valor, capacidad de compra, liquidez, posibilidad de desarrollo, normas municipales, políticas nacionales y municipales, etc., que afectan el resultado final de los métodos valuatorios utilizados.

Vale la pena recordar que un avalúo no es un ejercicio de premonición o adivinación, sino un proceso que se sigue, tomando decisiones razonables, basándose en los datos disponibles.



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

16. REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE AVALUADO

AVALÚOS Y ASESORÍAS	AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE RURAL VEREDA AGUA AZUL	AVALÚO COMERCIAL
	VILLA RICA - CAUCA	07/septiembre/2022
Cultivos de caña de azúcar		
		
Cultivo de caña en parte y terreno para resiembra		
		



AVALÚOS Y ASESORÍAS

Óscar Ramos
TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

17.DOCUMENTOS ANEXOS

- a. *Copia escritura pública, adjudicación en sucesión Nro. 0359 del 27/03/2007, Notaría Única del Círculo de Santander de Quilichao.*
- b. *Certificado de tradición con Matrícula Inmobiliaria Nro. 124-9921 del 20/06/2019, oficina de registro de instrumentos públicos de Caloto.*
- c. *Recibo de liquidación impuesto predial Municipio de Villa Rica Nro. 00-060000-0003-0613-0-00000000.*
- d. *Copia escritura pública de compraventa Nro. 270 del 02/09/1989, Notaría Única del círculo de Caloto, Cauca.*
- e. *Carnet y Certificado de Lonja.*
- f. *Aval RAA*



Óscar Ramos

TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

*Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales*

AVALÚOS Y ASESORÍAS

OSCAR JOSÉ RAMOS, mayor de edad, vecino del municipio de Santander de Quilichao, Cauca, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 10.477.490, expedida en Santander de Quilichao, residente en la carrera 13 # 12-53 Barrio Limonar de Santander de Quilichao, Cauca, con celular Nro. 311-7043146, de profesión Perito Avaluador Profesional, Registro Matrícula Nro. R.N.A. 13-336 “CORPOLONJAS y LONJANAP”, certificado ante la Corporación Autoregulator Nacional de Avaluadores – A.N.A. con AVAL Registro Abierto de Avaluadores RAA Nro. 10477490.

Siguiendo el cumplimiento a lo establecido por el Artículo 226 del Código General del Proceso, relaciono lista de algunos dictámenes con la materia del peritaje donde he sido designado.

- 1. Juzgado Primero Civil del Circuito de Santander de Quilichao
Proceso: Ordinario de Pertenencia de Pequeña Propiedad Rural – Agosto 2012
Demandante: Félix Elmer Zapata Banguero
Demandados: Eliecer Zapata Banguero y otros.*
- 2. Juzgado Promiscuo Municipal de Caldonio – Cauca
Proceso: Saneamiento de la titulación de la propiedad Inmueble N° 2012-00041-00-Abril 2013
Demandante: Luis Hernán Almendra Valencia
Demandados: María Antonia Tróchez vda. de Almendra y Gratiniano Almendra*
- 3. Juzgado Primero Civil del Circuito de Santander de Quilichao
Proceso: Ordinario Prescriptivo Urbano 2011-00018-00- mayo 2013
Demandante: Jackeline Londoño Vásquez
Demandados: Carmen Vásquez de Valencia y otros.*
- 4. Juzgado Primero Civil del Circuito de Santander de Quilichao*



Óscar Ramos
TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

Proceso: Ordinario Reivindicatorio – noviembre 2013

Demandante: Heriberto Rodríguez Balanta

Demandados: Fidelina Ararat Lasso

5. Juzgado Primero Civil del Circuito de Santander de Quilichao

Proceso: Ordinario Saneamiento Pequeña Propiedad Rural 013-00046-00
marzo 2014

Demandante: Claudia Patricia García Borda

Demandados: Personas indeterminadas

6. Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santander de Quilichao

Proceso: Ordinario Saneamiento Pequeña Propiedad Rural 013-00043-00
abril 2014

Demandante: Elizabeth Lengua de Estrada

Demandados: Personas indeterminadas

7. Juzgado Primero Civil del Circuito de Santander de Quilichao

Proceso: Ordinario Saneamiento Pequeña Propiedad Rural – Radicación
2013-00159

Demandante: Clara Inés Larrahondo León

Demandados: Jesús Amado Sarria Agredo y personas indeterminadas

8. Juzgado Primero Civil del Circuito de Santander de Quilichao

Proceso: Ordinario Saneamiento Pequeña Propiedad Rural – agosto 25
de 2014

Demandados: Dora Lice Villaquirán Valencia y otros.

9. Juzgado Primero Civil del Circuito de Santander de Quilichao



Óscar Ramos
TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

Proceso: Ordinario Saneamiento Pequeña Propiedad Rural 2013-00088-00

Demandante: Esperanza Viscué Menza y Gloria Viscué Menza

Demandados: Tránsito Dagua vda. De Ramos y personas indeterminadas

10. Juzgado Primero Civil del Circuito de Santander de Quilichao

Proceso: Ordinario Prescriptivo Urbano Rad. 2014-00067

Demandante: Amparo Orozco Medina

Demandados: José Berney Orozco Medina y otros.

11. Juzgado Primero Civil del Circuito de Santander de Quilichao

Proceso: Ordinario de Pertenencia bien inmueble urbano Rad. 2013-00021-00

Demandante: Claudia Liliana Corral Chagüendo y otros.

Demandados: Franco Ramírez Hernán y otros.

12. Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santander de Quilichao

Proceso: Ordinario Prescripción Extraordinaria de Dominio 2014-00027-00

Demandante: Hernando Valencia

Demandados: Herederos indeterminados de Rafael González

13. Juzgado Promiscuo Municipal de Guachené – Cauca

Proceso: Declaración de Pertenencia Saneamiento de Pequeña Propiedad Agraria. Rad. 2014-00030-00

Demandante: Abdul Jamid Seth Castillo

Demandados: Pascual González y otros.



Óscar Ramos

TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

*Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales*

AVALÚOS Y ASESORÍAS

14. Juzgado Primero Civil del Circuito de Santander de Quilichao

Proceso: Ordinario Saneamiento Pequeña Propiedad Rural. Rad. 2014-00115

Demandante: Sixta Tulia Moreno Mina

Demandados: Herederos indeterminados de Miguel Santiago Rodríguez y personas indeterminadas.

15. Juzgado Primero Civil del Circuito de Santander de Quilichao

Proceso: Ordinario Prescriptivo Urbano. Rad. 2014-00038-00

Demandante: Oscar Javier Soto Quintana

Demandados: Personas indeterminadas.

16. Juzgado Primero Civil del Circuito de Santander de Quilichao

Proceso: Verbal de declaración de pertenencias urbano. Rad. 2015-00046-00

Demandante: Esperanza Castillo Cantero

Demandados: Aquileo Castillo y personas indeterminadas

17. Juzgado Promiscuo Municipal de Corinto – Cauca

Proceso: Ordinario de Declaración de Pertenencia. Rad. 2015-00062-00

Demandante: Lilia Mojica Zapata

Demandados: Mariela Noreña Valencia

18. Juzgado Promiscuo Municipal de Corinto – Cauca

Proceso: Titulación de Posesión. Rad. 2013-00083-00

Demandante: María Magdalena Diosa Bustamante

Demandados: Herederos de Luz Angélica Mataseca de Loaiza y otros.



Óscar Ramos
TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales

AVALÚOS Y ASESORÍAS

19. Juzgado Promiscuo Municipal de Corinto – Cauca

Proceso: Declarativo de Pertenencia. Rad. 2015-00074-00

Demandante: Olga Ríos Arias

Demandados: Herederos indeterminados de Carola Arias y otros

20. Juzgado Primero Civil del Circuito de Santander de Quilichao

Proceso: Verbal de declaración de pertenencias urbano. Rad. 2015-00077-00

Demandante: Bertha Lucía Vera Solarte

Demandados: Paula Andrea Rivas Gallego y Herederos indeterminados de Horacio Rivas Prado

21. Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santander de Quilichao

Proceso: Ordinario de pertenencia urbana. Rad. 2010-00063-00

Demandante: María Griselda Patiño Méndez

Demandados: Herederos de Saturnino Porras y otros

22. Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santander de Quilichao

Proceso: Saneamiento de pequeña propiedad rural. Rad. 2015-00021-00

Demandante: Hermes Elías Viáfara Balanta

Demandado: Elena Saldaña y otros.

23. Juzgado Primero Civil del Circuito de Santander de Quilichao

Proceso: Verbal de pertenencia de mínima cuantía.

Demandante: Luz Dary Cantero

Demandado: Personas Indeterminadas



Óscar Ramos

TP13-336 LONJANAP - R.N.A. – 01052060

*Inmuebles Urbanos: Avalúo Comercial y de Renta
Inmuebles Rurales: Avalúo Comercial y de Renta
Avalúos Industriales (Maquinaria y Equipo)
Avalúos Especiales*

AVALÚOS Y ASESORÍAS

24. Juzgado Primero Civil Municipal de Santander de Quilichao

Proceso: Verbal Especial Declaración de Pertenencia

Demandante: Jaime Guegia Guetia

Demandado: Waldo Fernández, personas que se crean con algún derecho.

No me encuentro incurso en causales de inhabilidad contenidas en el artículo 50.

Atentamente,

AVALUADOR: OSCAR JOSÉ RAMOS
MIEMBRO ACTIVO LONJA NACIONAL DE AVALUADORES
PROFESIONALES “LONJANAP”
RÉG. MATRÍCULA R.N.A/L. 013 – 336
CERTIFICADO ANTE LA A.N.A. CON AVAL RAA 10477490



CORPOLONJAS
CORPORACIÓN NACIONAL
DE LONJAS Y REGISTROS

LON JANAP
LONJA NACIONAL DE AVALUADORES
PROFESIONALES

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
CANA No. 51632869 DECRETO 2150/93 Y 1426/95

50010728



**OSCAR JOSÉ
RAMOS**
C.C. 10.477.490
REGISTRO MATRICULA No. R.N.A/L/C-13-336
VENCE: MARZO 31/2023



Esta Credencial es personal e intransferible, identifica a los asociados de "CORPOLONJAS", corporación nacional de lonjas y registros, obligándose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad Inmobiliaria. El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cra. 53 N°. 103B - 42
Edif. Grupo 7, OF. 508 PBX: 4808959 FAX: 2665252
www.corpolonjasedecolombia.com • email: corpolonjasedecolombia@yahoo.es
Celular: 310 571 12 00 - 300 785 50 44 - 315 315 43 05
en Bogotá D.C.



Gerente Administrativo

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la
CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS
“CORPOLONJAS Y LONJANAP”

CERTIFICA QUE:

OSCAR JOSE RAMOS

C. C. 10.477.490

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por El Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como Perito Avaluador Profesional, utilizando metodologías bajo las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)
AVALUOS ESPECIALES Y DE PLUSVALÍA

Certifica además que es **Miembro Activo** de esta Entidad Gremial desde el año **2004** y le fue otorgado el **Registro-Matrícula No. R.N.A/C.C-13-336**, que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **31** de Marzo de **2023**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales en general y continúa con la Membresía.

Se expide en Bogotá, D.C., a los **11** días del mes de **Noviembre** de **2021**



PATRICIA GONZALEZ GUIO
Gerente Administrativo
Junta Directiva