LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

AVALÚO COMERCIAL PREDIO RURAL

Predio Las Brisas, vereda Potrerito, Corregimiento Villamaria, Municipio de Vijes



Solicitado por: Secretaria Umata y Medio Ambiente

Dra. Margarita Vivas López

JULIO 2025

MUNICIPIO DE VIJES - VALLE DEL CAUCA

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

Contenido

PRESENTACIÓN DEL AVALUADOR 3
1. MARCO LEGAL 4
1.1 VISITA DE INSPECCIÓN. 7
1.2 INDICADORES DE VALOR 7
2. INFORMACIÓN GENERAL 8
3. INFORME TÉCNICO DE AVALÚO 9
3.1 INFORMACION BASICA 9
3.2 TITULACION 10
3.3 INFORMACION GENERAL DEL SECTOR 10
3.4 FOTO UBICACIÓN GEOSATELITAL DE LA VEREDA POTRERITO , CORREGIMIENTO DE VILLAMARIA, FINCA LAS BRISAS. 11
4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE 11
4.1 SERVICIOS PUBLICOS 12
4.2 CARACTERISTICAS DEL PREDIO 13
4.3 REGLAMENTACION USO DEL SUELO 14
4.4 CONDICIONES GENERALES 15
5. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO 16
5.1 CONSIDERACIONES GENERALES 16
5.2 METODOLOGÍA UTILIZADA 17
6. CONCLUSIONES 19
7. VIGENCIA DEL AVALÚO 19
8. DICTAMEN Y CERTIFICADO DE AVALÚO 21
9. REGISTRO FOTOGRAFICO DE LA PROPIEDAD: 23

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

PRESENTACIÓN DEL AVALUADOR

Francisco de Paula Mosquera, mayor de edad, portador de la cedula de ciudadanía No. 16446364, Con oficina en la carrera 5 #3-56 del municipio de Yumbo, de profesión abogado, experto en desarrollo urbanístico, especialista en derecho administrativo y avaluador profesional con registro A.N.A. AVAL-16446364, mediante solicitud del Municipio de Vijes, Secretaria Umata y Medio Ambiente Dr. Margarita Vivas López se realice el Avalúo de la propiedad ubicada en Área Rural, Predio Las Brisas, vereda Potrerito, corregimiento Villamaria, Municipio de Vijes Departamento del Valle del Cauca. Informo a la parte interesada, que la rendición del informe avaluador, se hace siguiendo las normas nacionales e internacionales que para tal efecto requiere la diligencia, dentro de las cuales se tienen en cuenta ubicación, prospectivas de desarrollo, préstamos hipotecarios, compra ventas históricas, asuntos jurídicos y documentales que se han dado en el entorno de la propiedad avaluada para de esta manera tener el ajuste a la realidad requerido para la sustanciación pericial que requiere el trabajo.

Adjunto al presente avalúo, la certificación que me acredita como avaluador académico con trece categorías en el Registro abierto de avaluadores, certificación de membrecía a la Lonja de Bogotá, e inscrito en la Autoreguladora nacional de Avaluadores A.N.A.

Se firma el presente, a los 30 días del mes de julio del 2025.

Cordialmente;

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
C.C. 16.446.364
Registro R.A.A. AVAL – 16446364

SE ANEXA: R.A.A. AVAL-16446364

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

1. MARCO LEGAL

El presente avalúo se realiza siguiendo el ordenamiento jurídico colombiano en lo que tiene que ver con normas de desarrollo urbanístico (Esquema de Ordenamiento Territorial Vijes, acuerdo No. 054 del 2000), (decreto 0188 del 2013), Resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi que establece los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. La ley que rige para los avaluadores (Ley 1673 del 2013), el Decreto 1420 de 1998, normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 Nivel Nacional. Se señalan las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles. En concordancia con lo anterior, se compila disposiciones generales, valor comercial de un inmueble, determinación del valor comercial de un inmueble, solicitud para valorar comercialmente un inmueble, Zona o Subzona Geoeconómica Homogénea, entre otros. (Artículos 2.2.2.3.1 al 2.2.2.3.30) Código de comercio colombiano (Decreto 410 de 1971), el código civil, en nuevo régimen tributario en especial a lo referente a la nueva ley de financiamiento nacional (artículo 53 la declaración juramentada, una figura que busca que el precio incluido en la escritura de compra de un inmueble refleje el valor real de la transacción y no sea el resultado de un acuerdo entre privados para reducir costos notariales, de registro, o incluso para evadir impuestos como renta, impoconsumo o ganancia ocasional), las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF.

El objeto del estudio es hacer una identificación del inmueble, Predio Las Brisas, vereda Potrerito, corregimiento Villamaria, jurisdicción del Municipio de Vijes, con área irregular de veinte mil metros cuadrados (20.000) de propiedad de la señora Maria del Rosario Barco Moreno.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO

Municipio de Vijes

Localización y extensión: Está ubicado en la extensa depresión formada por la cordillera occidental de los Andes a una altura promedio de 1800 m.s.n.m. La altura de la cabecera municipal es de 930 m.s.n.m. Se encuentra ubicada a 30.5 km del norte de la ciudad de Santiago de Cali. Al norte limita con el municipio de Yotoco, al sur limita con Yumbo, al oriente limita con Cerrito y Palmira, al

noroeste con el municipio de Restrepo y al nordeste con la localidad de la Cumbre. Administrativamente se divide en 9 corregimientos y 17 veredas. El municipio tiene una extensión total de 117 km2 y se sitúa a aproximadamente 32 kilómetros de la ciudad de Cali. Se reconoce como la ciudad blanca puesto que en su territorio se encuentran cantidad de yacimientos mineros de piedra caliza

El municipio de Vijes se compone de nueve corregimientos: Carbonero, El Tambor, La Fresneda, Cachimbal, El Porvenir, Mozambique, Ocache, La Rivera y Villa María.

Población

Según la proyección del DANE para el año 2020 en el municipio de Vijes habitan 11.543 personas, de las cuales el 51,9% son hombres y el 48,1% son mujeres. De acuerdo con los rangos de edad, el 21.76 de la población son niñas y niños, el 21.02% son jóvenes, el 40.98% son adultos y el 16.11% son adultos mayores.

Economía:

De acuerdo a la Evaluación Agropecuaria Municipal del Ministerio de agricultura citada por el Sistema de Estadísticas Territoriales, los principales cultivos transitorios del municipio fueron el maíz 16,25% (909 Ton), el pimentón 16,06% (898 Ton) y el tomate 14,48% (810 Ton) ; mientras que los cultivos permanentes fueron piña 71,31% (18.081 Ton) caña azucarera 9,94% (2520,92 Ton) y Papaya 5,21 % (1320 Ton). Además se produce yuca, arracacha, batata, zapallo, mexicana o victoria, Abas, garbanzos, coliflor.

Así mismo y según estadísticas del DANE el municipio contaba con una distribución de las actividades económicas enfocados principalmente en el sector primario (Extracción y actividades agropecuarias) y sector terciario (servicios, y tercerización de procesos).

Características biofísicas

La morfología del municipio de Vijes se caracteriza por tener zona de montaña en la mayor parte del territorio, correspondiente al flanco oriental de la cordillera occidental, una zona de pie de monte en donde se ubica la cabecera municipal, correspondiente al Valle Interandino y una zona de planicie que limita con El Cerrito. Cuenta en gran parte de su territorio con pendientes que van

desde el 12% a mayores de 75%, y en una menor proporción de su territorio cuenta con pendientes menores al 3% hasta el 12%.

Superficie Verde

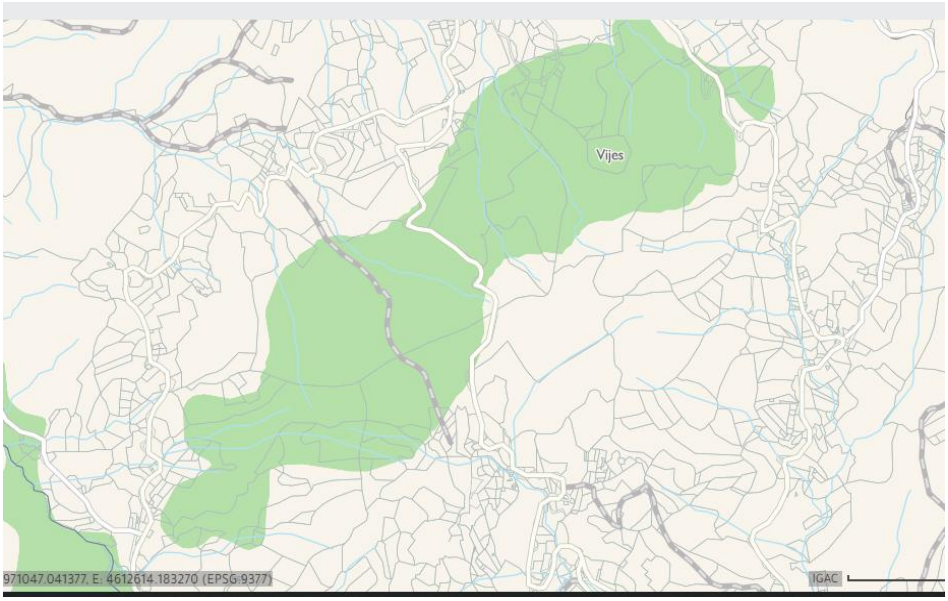
La superficie verde muestra la presencia de áreas con valores naturales y ecológicos en las áreas urbanas las cuales contribuyen al mantenimiento de la biodiversidad y la prestación de servicios ambientales esenciales para el mejoramiento de la calidad ambiental y la calidad de vida de la población. De acuerdo con la hoja metodológica correspondiente al Índice de Calidad Ambiental Urbana, definido por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible15, se cuantificó el área verde urbana total, incluyendo áreas públicas o privadas, áreas con coberturas naturales y seminaturales, zonas blandas de equipamientos, así como las zonas funcionales del sistema vial. Se excluyeron las áreas marcadas con tratamiento en desarrollo y las zonas de expansión urbana, según el ordenamiento territorial. Dicho de otra manera, se cuantificó toda superficie o zona blanda provista de cobertura vegetal dentro del perímetro urbano, tal como se presenta en la cartografía temática. Teniendo en cuenta que la superficie verde contempla áreas privadas y públicas, esta puede ser clasificada en dos grupos: Elementos naturales constitutivos del espacio público (ENEP) y otros elementos no pertenecientes a ENEP. El municipio de Vijes cuenta con un área de superficie verde de 827.021,01m2 . Lo cual representa un índice de área verde por habitante de 108.23 m2/hab.

La Cordillera Occidental presenta mantos riquísimos de carbón de alta calidad en los municipios de Yumbo y Vijes y de magníficas cales que brindan a la industria la oportunidad de elaborar cemento en cantidades suficientes para el consumo interno y la exportación y luego sus ríos guardan una fuerza hidráulica que puede aprovecharse en energía eléctrica. Un estudio geológico detallado de las dos cordilleras podría ofrecer aún más amplios horizontes en el campo económico.

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

MUNICIPIO DE VIJES



1.1 VISITA DE INSPECCIÓN.

Se identifica el bien a avaluar y se recopila información inherente a él.

1.2 INDICADORES DE VALOR

Se define el valor siguiendo el proceso adecuado correlacionando los valores para llegar a una conclusión del mismo, dentro los cuales se priorizan los siguientes ítems:

a. Factores de valor: el valor de una propiedad es el resultado de una integración de sus componentes principales que inciden en el precio de las mismas y que se constituyen por sí mismas es factores de valor.
b. Factores físicos: estos factores son esenciales para definir la naturaleza misma del bien que pueden ser: inmueble comercial, de vivienda urbana, con posibilidades de desarrollo progresivo para urbanizar, ya construidos, para construir, de desarrollo rural. Además, es importante resultar la relevancia de la topografía, la superficie, la calidad del suelo, situación geográfica, policía, cercanía a vías de comunicación, etc.
c. Factores jurídicos. Hipotecas, embargos, procesos jurídicos
d. Valorización funcional o física de la propiedad. Características urbanísticas:
    - La propiedad corresponde a un predio irregular.

- El predio se valora como parte de in contexto a conservar, forma parte de un conjunto rural
- homogéneo.
- Se conserva la morfología y tipología presentes en el entorno inmediato.
- Se integra al contexto de la consolidación de la estructura rural y morfológica del sector (valor contextual)

2. INFORMACIÓN GENERAL

IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE:	Secretaria Umata y Medio Ambiente: Dra. Margarita Vivas López, Municipio de Vijes,
OBJETO DE LA VALUACIÓN:	Determinar el valor comercial del Inmueble urbano identificado con matrícula inmobiliaria 370-203868 de la oficina de Registros e Instrumentos Públicos de Cali ubicado en Predio Rural Las Brisas, vereda Potrerito, corregimiento Villamaria, Municipio de Vijes, Departamento del Valle del Cauca.
RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:	El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma (Escritura o sentencia). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con la autorización escrita de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
FECHA DE INSPECCIÓN:	16 de JULIO 2025
BASES DE LA VALUACIÓN:	Para efectos de la conformación del del Dictamen valuatorio, entre otros criterios, se ha tenido en

cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente, pertenece el terreno.

DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR: El dictamen practicado corresponde al precio comercial de liquidación del respectivo predio, expresado en dinero, entendiéndose por valor de liquidación, aquél que aumenta la probabilidad de venta y disminuye el tiempo con el fin de volver liquido el activo y evitar costos administrativos por largos periodo

3. INFORME TÉCNICO DE AVALÚO

3.1 INFORMACION BASICA

DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
DIRECCION PREDIO	Predio Rural Las Brisas, vereda Potrerito, corregimiento Villamaria
MUNICIPIO	VIJES

TIPO DE AVALUO	Comercial	PROPIETARIO	
DESTINACION PREDIO	Predio Rural vocación agricola y pecuario. Área de drenaje y nacimientos hidricos	María del Rosario Barco Moreno	Área de drenaje y nacimientos hidricos
TIPO INMUEBLE	AREA BOSCOSA	FECHA VISITA	16 de JULIO del 2025
ESTRATO PREDIO	Rural	FECHA DEL INFORME	30 de julio del 2025

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

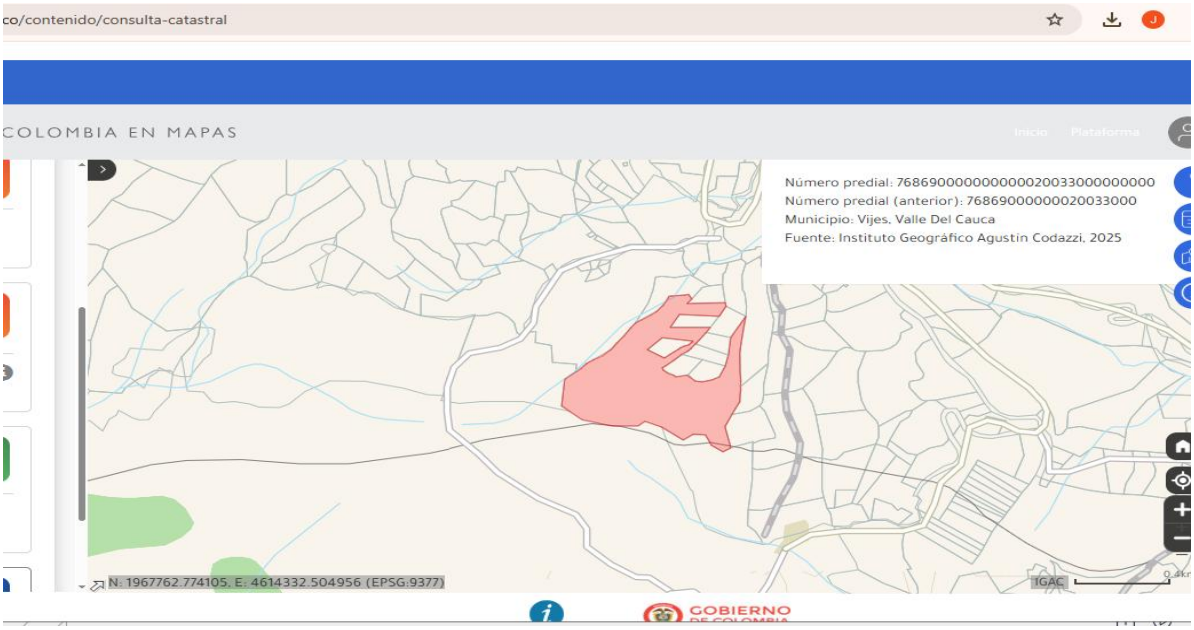
3.2 TITULACION		
ESCRITURA: 070	FECHA: 25/03/2006	NOTARIA Única de Vijes
MATRICULA INMOBILIARIA:	370-203868 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali.	
REGISTRO CATASTRAL:	000000000002003300000000	
AFECTACIONES:	N/A	

3.3 INFORMACION GENERAL DEL SECTOR	
ACTIVIDADES PREDOMINANTES	
TIPOS DE PREDIOS	Predio rural Vocación agrícola y pecuario. Áreas de drenaje nacimientos hídricos, bosques medio húmedos y zonas pendientes de hasta 75%.
CARACTERISTICAS ESPECIALES DEL SECTOR	Caracterizado por sectores de alta y mediana pendiente
PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	bajas
VIAS PRINCIPALES, VIAS ALTERNAS Y ESTADO ACTUAL	Vías secundarias en regular estado, vías terciarias en mal estado
FUTURAS VIAS	En desarrollo por vocación de vias terciarias rural
TRANSPORTE PUBLICO	Es prestado por empresas de trasporte del Municipio de Vijes legalizadas, de Cali y Yumbo y por vehículos privados que prestan el servicio público de manera informal además del servicio de motos.
TIPO DE TRANSPORTE Y CUBRIMIENTO	Busetas, chivas, jeep y motos
FORMAS DE ACCESO:	se debe ingresar por la carretera 4 correspondiente a las vías del municipio de Vijes recorriendo aproximadamente 6.5 kilómetros, de carretera, de los cuales el 60 % se encuentra pavimentado y con huellas en regular estado. Además, se debe recorrer un 20% aproximadamente de carretera que no está pavimentado y se encuentra en mal estado de conservación. El ultimo tramo se debe recorrer a pie por zonas escarpadas y resbaladizas

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

3.4 FOTO UBICACIÓN GEOSATELITAL DE LA VEREDA POTRERITO , CORREGIMIENTO DE VILLAMARIA, FINCA LAS BRISAS



4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

CARACTERISTICAS DEL TERRENO		Distribuidos entre pendientes suaves en un 20%, medianas 25% y altas 50%
LOCALIZACION ESPECIFICA CON PUNTOS DE REFERENCIA Y DISTANCIAS (partiendo de una vereda o casco urbano)		Esta información se georeferencia con coordenadas planas Coordenadas geográficas Latitud: 3° 42' 3.31'' Norte Longitud: 76° 28' 54.51'' Oeste
DESCRIPCION DEL TERRENO		Buena capa vegetal, apto para la agricultura, turismo, y reservade arias hídricas
CULTIVOS Y ESTADO		Pertenece a la zona de vida de bosque seco premontano, bosque húmedo premontano y bosque húmedo montano bajo, oscila entre la cota 1.600
DISPONIBILIDAD DE AGUAS / DISTRITO DE RIEGO		En la parte de media del lote se encuentra el tanque de agua de distribución interna para el predio.
CARACTERISTICAS CLIMATICAS	ALTURA	1900 mts
	TEMPERATURA	16 grados

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

	PRECIPITACION	Mediana
	PISO TERMICO	Templado y frio
	DISTRIBUCION DE LLUVIAS	4500 mm anuales.
	COSECHAS AL AÑO	de acuerdo al tipo de cultivos de dos cosechas en promedio
	FACTORES CLIMATICOS LIMITANTES	Moderados
CARACTERISTICAS ESPECIALES		Cerca de área de protección ambiental
FORMA GEOMETRICA		irregular

CUADRO DE AREAS: se anexan en cuadros complementarios y planos topográficos correspondientes	DESCRIPCION	AREA	UNIDADES
	Lote irregular	2 (DOS)	HECTAREAS
FUENTE Escritura pública: 263 FECHA: 03-03-2016			
LINDEROS DE CARÁCTER ESPECIAL:	Norte: del punto A al punto B = 140, 64 metros con predios de la señora maría del rosario Barco Sur: del punto E:F= 82,83 MTS; F:G=42,54 MTS; G:H=55.27 MTS Oriente: B:C=113.20 mts; C:D=66.13 mts, D:E= 47.15 metros con predios de la señora Maria del Rosario Barco Occidente: A:I= 81.03; I:H=39.07 con predio la sevillana		
CERRAMIENTOS:	Por el frente alinderados por cerco natural, vivos y alambre		

ADECUACION ESPECIALES	N/A	USO ACTUAL	PRESERVACION MEDIO AMBIENTE

4.1 SERVICIOS PUBLICOS					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	ENERGIA	TELEFONO	GAS	OTROS
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

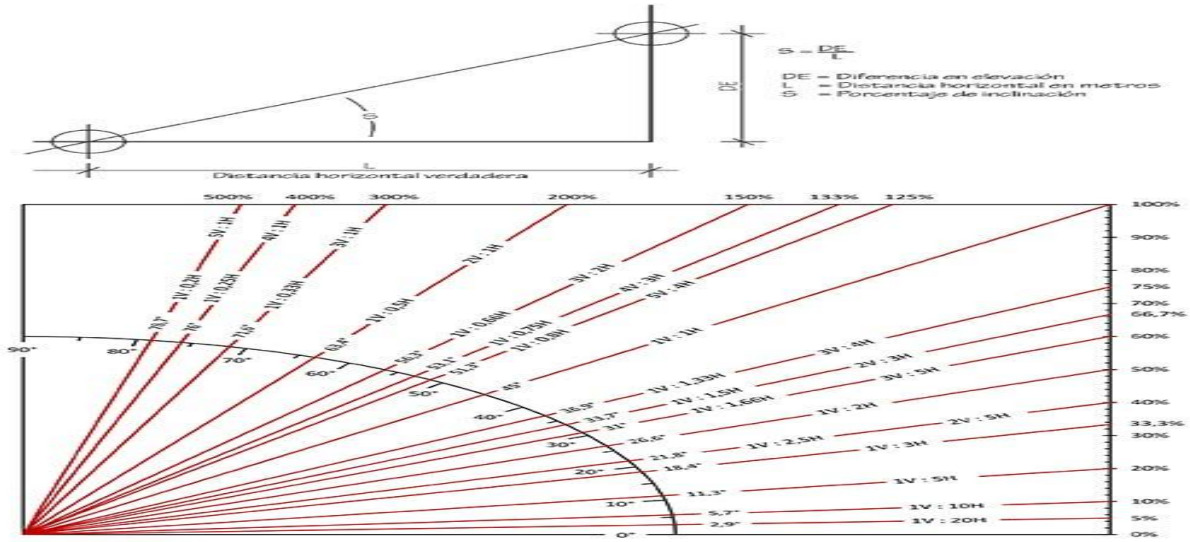
LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

4.2 CARACTERISTICAS DEL PREDIO		
UNIDADES FISIOGRAFICA	AREA (Ha)	20.000 metros cuadrados. (2 Hectareas)
	RELIEVE	Mediana y alta pendiente
	PENDIENTE	Variables entre el 50 y el 75 % en su mayor extensión. Predominan pendientes quebradas en su mayor extensión.
	EROSION	40%
	INUNDABILIDAD	MEDIA
	PEDREGOSIDAD	40%
	FERTILIDAD NATURAL	50%
	CLASE AGROLOGICA	Predomina el factor de lluviosidad y limitantes de las alturas y el clima.
CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS		Parcialmente cercado con alambre y posteadura en madera.
VIAS ALTERNAS		Hay vías terciarias pavimentadas y sin pavimento y con huellas de tránsito. El acceso al predio se hace por camino de herradura.
ESTABILIDAD DE LOS SUELOS		Los suelos son rocosos e inestables
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD		El ambiente es sano. Muy poca contaminación
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES		No hay
FRENTE SOBRE LA VIA:		Se tiene ingreso a vía por una carretera en mal estado de 1.5 metros de ancho.

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-0033596 N.I.T 900404901-6

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208



4.3 REGLAMENTACION USO DEL SUELO

De acuerdo con el Esquema Básico de Ordenamiento Territorial EOT de Vijes, Valle del Cauca del 2000, el sector se clasifica de la siguiente manera:

Clase de Suelo: rural.

uso área forestal F-3 se refiere a una clasificación específica dentro de la zonificación forestal, generalmente utilizada para identificar áreas con potencial para la producción forestal sostenible. Estas áreas se caracterizan por permitir el aprovechamiento de los recursos forestales, como madera y otros productos, bajo prácticas que aseguran la conservación de los recursos naturales.

Uso de suelo: Protección ambiental, cultivos, área de riqueza hídricas.

De acuerdo al EOT de Vijes en áreas campestres en parcelación rural o para unidades de vivienda en la zona rural dispersa deberá tener en cuenta: 1. Mantener el carácter rural del predio, el uso principal señalado en la zonificación ambiental y la condición de unidad indivisible. 2. El tamaño predial para la autorización no podrá ser inferior a una hectárea, (10.000 metros cuadrados). 3. Se permitirá como ocupación máxima del 35%, utilizando el resto del predio para reforestación con especies nativas o para el desarrollo del uso principal previo a la vivienda campestre. 4. Presentación de Licencia ambiental previa a la intervención o construcción. 5. Permisos para conexiones a servicios públicos domiciliarios de la zona, o proyecto de aprovisionamiento de los mismos por autogestión. 6. La parcelación se considera a partir de una unidad y deberá cumplir lo señalado en el artículo 14 de este acuerdo PARÁGRAFO 1: Cuando la parcelación de condominio campestre considere el desarrollo de 15 a 25 unidades de vivienda por el sistema agrupado, el índice de ocupación máxima del predio es del 50%. El terreno restante se ocupará en reforestación con

especies nativas. PARÁGRAFO 2: El municipio regulará el diseño de la infraestructura de las parcelaciones adyacentes al área urbana, para que se facilite su integración futura a la trama urbana de la ciudad. PARÁGRAFO 3: La secretaria de Planeación Municipal atenderá las solicitudes para vivienda individual y parcelaciones tanto urbanas como rurales, se evaluaran en forma individual, teniendo en cuenta que los predios no se encuentren ubicados en las áreas de influencia de: • Nacimientos o captación de acueductos. • Área de influencia de una falla geológica. • Zona de protección y conservación de recursos hídricos. • Zonas potencialmente vulnerables a incendios forestales y en usos de suelo F2 y F3. • En zonas de yacimientos arqueológicos.

ASPECTO ECONOMICO

- Explotación Económica del Sector: recreación agricultura, vivienda, conservación.
- Explotación Económica del Predio: Predomina el tema ecológico como el avistamiento de aves y preservación de fauna silvestre.
- Centros de Mercadeo y Consumo: requiere desplazamiento de los usuarios.
- Comportamiento de la Oferta y Demanda: Existe interés la adquisición de terrenos e inmuebles dadas las características climáticas, y bienestar que se disfruta en el sector
- Orden Público: La vereda , adolece de un buen servicio de seguridad ofrecido por la fuerza pública del sector.

4.4 CONDICIONES GENERALES

El predio Las Brisas, Vereda Potrerito, corregimiento Villamaria pertenece al Municipio de Vijes ubicado en el Valle del Cauca, Colombia. Es reconocido como una región turística, así como sitio de vivienda campestre dada sus cercanías con la ciudad de Cali, en el Valle del Cauca. Sobresale por su agradable clima con una altitud que va desde los 1000 hasta los 1900 msnm que permite la existencia de diferentes ecosistemas que van desde el bosque seco en la parte baja hasta el bosque de niebla en la parte alta.
Condiciones Climatológicas: El clima es supremamente agradable. Es un gran atractivo para la actividad turística.
Condiciones Agronómicas: como principal cobertura el pasto natural, que si bien en la antigüedad se relacionó con uso ganadero, en la actualidad se presenta muy baja ocupación por esta actividad, le sigue en su orden el bosque natural, rastrojo, los cultivos representados por café, plátano, hortalizas plantas aromáticas, piña.
Condiciones Hidrológicas: Limitadas. Se administra el agua por parte de juntas reguladoras.
Condiciones de los Suelos: Inestables y capa vegetal

5. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

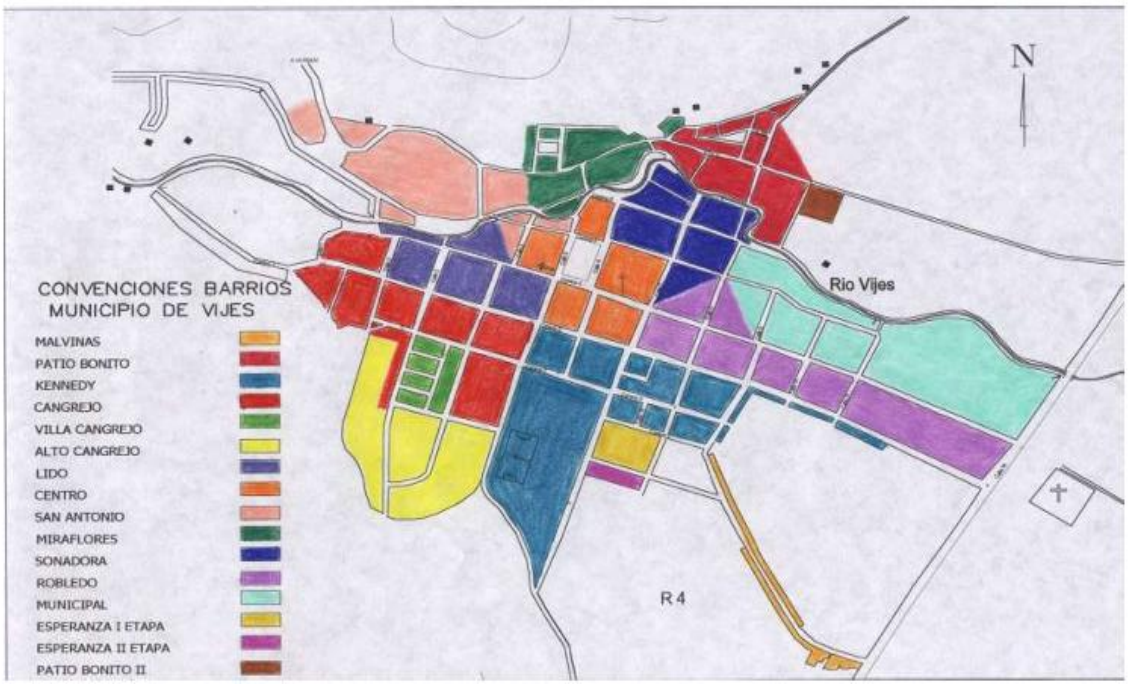
Se trata de un predio de mayor extensión del cual se desengloban 20.000 metros. El área del lote de mayor extensión es de cuatrocientos treinta y cinco mil metros 435.000 metros.

Acorde con el uso del suelo del sector que es de carácter agrícola, preservación de zonas hídricas, preservación.

5.1 CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del predio motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas anteriormente; para la determinación del justo precio comercial, se ha tenido en cuenta entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

- De Localización: La ubicación es muy importante puesto que esta medianamente cerca de los emporios industrial, urbanos de la ciudad de Yumbo y de Cali.
- De Terreno: El terreno es apto para los cultivos de pan coger, flora, y vida silvestre y en especial de preservación ambiental.
- Ambiental, agrícola



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

5.2 METODOLOGÍA UTILIZADA

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. 620 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de costo.

- **Método Comparación De Mercado**

Para el análisis en el método comparativo del mercado se tuvo en cuenta, las construcciones, tamaño y ubicación para la determinación del m2, márgenes de negociación del oferente y/o de la inmobiliaria

- **Método De Reposición**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

- **Método Residual**

Este método se usa para calcular los diferentes componentes del valor de un inmueble partiendo de un proyecto hipotético que se describe como el mayor y mejor uso que se le puede dar al inmueble y cumpla con las siguientes viabilidades: Física: Posible su construcción conforme a las condiciones naturales.

VALORES COMERCIALES DE INMUEBLES EN EL SECTOR (ESTUDIO DE MERCADO)

INMUEBLE	CLASE	FUENTE	OFERTA	DEPURACION	VALOR FINAL M/2
	LOTE vijes Zona rural Area 14.000	https://www.metrocuadrado.com/casas/venta/la-cumbre/montanitas/	15.000.000	10%	13.500.000 Valor metro cuadrado 970.oo

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

	Lote En Vijes Vereda Caimital AREA 30.000 METROS	https://casas.mitula.com.co/detalle/12682/mitula-CO-780006765831760389 2/0/2/lotes-caimital-vijes?search_terms=lotes-caimital-vijes&page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=ed669650-146f-45c0-bf5b-9f0c747f06d0&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D	230.000.000	10%	57.000.000 Vlor metro cuadrado $ 1.900.oo
	Lote en Vijes vereda la rivera Area 20.000 metros	https://century21colombia.com/propiedad/109347_terreno-en-venta-en-montanitas-la-cumbre-valle-del-cauca-colombia	32.000.000		32.000.000 Valor metro cuadrado 1.600.oo
	Finca vijes, zona rural 14.100 metros	https://casas.mitula.com.co/detalle/666/2310016679661564319/8/8/monta%C3%B1itas-valle-cauca?page=2&pos=8&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=892fe7ff-e2bd-4d88-8585-aca1f76e1e32&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=	23.000.000		23.828.910 Vlor metro cuadrado 1.631.oo
promedio					1.525.oo
Desviacion					45.oo
Coeficiente de variacion					3.0%
Limite superior					1.570.oo
Limite inferior					1.428.oo

DEFINICION DEL VALOR DEL TERRENO AVALUADO

descripción	Área M2	Valor M2	Valor total
Area boscosa destinada a conservación y protección de zonas de reforestación y nacimientos hibridicos	20.000	1.500	**30.000.000**
Valor total terreno			**30.000.000.oo**
SON: TREINTA MILLONES DE PESOS ($30.000.000.oo)			

DETERMINATES DEL ESTADO DE LAS CONSTRUCCIONES EVALUADAS:

En el predio no hay construidas viviendas.

DEFINICIÓN AGROLOGICA DEL SUELO:

Suelos moderadamente ácidos y alcalinos que dan la posibilidad de una producción agrícola.

El suelo presenta inclinación entre 40 y el 75 % con una erosión moderada, con afloramientos rocosos que generan baja fertilidad.

Se implementan cercos vivos de características vegetales. Se debe implementar el desarrollo forestal.

Es importante generar recuperación agrícola del sector.

6. CONCLUSIONES

Una vez analizada la información, consideramos que para este inmueble el resultado más acertado para el m² de lote es de $1.500.oo. (MIL QUINIENTOS PESOS) promedio.

Oferta y Demanda Por las características del inmueble la oferta y la demanda se considera balanceada, con perspectivas de valorización estables.

Valor predial 2025 Documento suministrado. equivalente a OCHENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS (81.774.000.oo) MCTE, para el predio de mayor extensión que es de 435.000 metros

7. VIGENCIA DEL AVALÚO

El presente avalúo tiene una vigencia de (6) meses siempre que las condiciones económicas, políticas, urbanísticas, características particulares y otras que puedan afectar el valor comercial del bien se conserven; según lo establece el Decreto 422 de marzo 8 de 2000. Además, es importante tener en cuenta que la actividad económica derivada de la propiedad raíz está en serias incertidumbres por efecto de factores económicos internos y externos del pais que la impactan, por lo cual es importante revisar periódicamente la situación correspondiente al valor de las propiedades, tendientes a prevenir cualquier acción inesperada del mercado frente a las propiedades.

- **Prohibición de publicación.**

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

- **Declaraciones de cumplimiento**

• Las descripciones de hecho 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 informe.

• El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.

• Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.

• La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

• El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

• El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

• El valuador ha realizado una visita o verificación personal a los bienes inmuebles objeto de valuación.

• Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

Declaración de no vinculación con el solicitante de la valuación

• Manifiesta que no tengo relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación o relación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

• El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

8. DICTAMEN Y CERTIFICADO DE AVALÚO

SOLICITANTE AVALUO:	Secretaria Umata y Medio Ambiente Dra. Margarita Vivas López
PROPIETARIA:	María del Socorro Barco Moreno
UBICACION PREDIO:	Zona Rural, Predio las Brisas, vereda Potrerito, corregimiento Villamaria, Municipio de Vijes, Departamento del Valle del Cauca.
AREA TERRENO AVALUADO:	20.000 metros cuadrados (2 hectáreas)
MATRICULA INMOBILIARIA PREDIO DE GRAN EXTENSION:	370-203868 de la Oficina de Registros Públios de Cali
NUMERO ESCRITURA:	070 del 25 de marzo 2006
COORDENADAS GEOGRAFICAS MAGNA -SIRGAS:	Latitud: 3° 42' 3.31'' Norte Longitud: 76° 28' 54.51'' Oeste
DESTINACION DEL PREDIO:	Preservación de recursos naturales hidricos.

Para efectos del avalúo se ha tenido en cuenta las condiciones subjetivas y objetivas de afectación que se puedan presentar de acuerdo con el impacto que se tengan sobre el bien dentro del entorno que lo afectan tales como vías de comunicación, seguridad, posibilidades de desarrollo, dimensiones, explotación agrícola, ambiental o turística, climáticas, topografía, pendientes, etc

Es importante hacer énfasis, que ha realizado levantamiento topográfico del predio, y por tanto se adjunta a este documento el levantamiento planimetrico planta principal realizado por el profesional Libardo Devia A. adicionalmente, se da como cierto lo establecido por los estudios realizados por la CVC, las escrituras públicas, certificados de tradición, factura predial y estudios de suelo suministrados.

Dentro del proceso de análisis se tuvo en cuenta la oferta de propiedades en el sector y en zonas de características semejantes, el método de reposición para determinar el valor especifico de los predios, trayéndolos a valor presente y adicionalmente también fue importante la consideración inferencia que se aplicó teniendo en cuenta en método residual frente al cual el avaluador hace un

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

estimado subjetivo respecto a las posibilidades de utilización del predio dentro del marco del EOT del municipio de Vijes.

El Perito certifica que no posee interés alguno sobre el inmueble avaluado y que el avalúo responde a las exigencias de la ley de financiamiento en lo que tiene que ver con su artículo 53.

En mí concepto el predio de análisis, ubicado en zona rural del municipio de Vijes equivalente a 2 hectáreas, da como resultado del dictamen solicitado:

Descripción	Área M2	Valor M2	Valor total
Área boscosa destinada a conservación, protección de zonas de reforestación y de nacimientos hidricos	20.000	1.500	**30.000.000.oo**
Valor total terreno			**30.000.000.oo**
Valor total cerramiento:			**N/A**
Valor total del PREDIO			**30.000.000.oo**
SON: TREINTA MILLONES DE PESOS ($30.000.000.oo)			

Anexos:Levantamiento planimetrico
Respuesta de solicitud de concepto emanada de la CVC
Certificado de tradición
Certificado uso de suelo

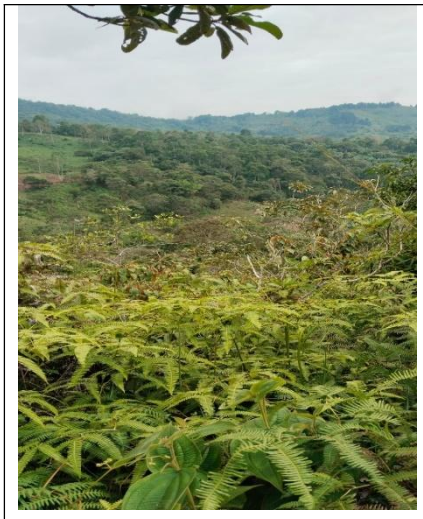
Cordialmente;

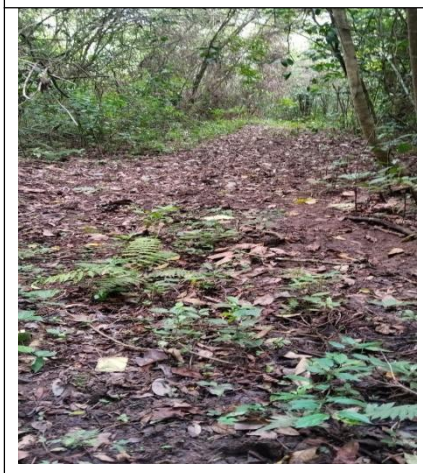
FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
C.C. 16.446.364
T.P. DE ABOGADO No. 208541
REGISTRO NACIONAL DE VALUADOR. R.A.A AVAL-16446364

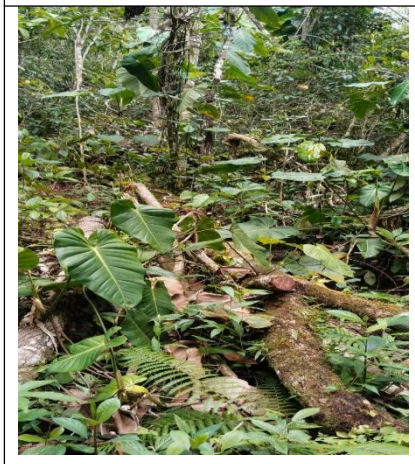
LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

9. **REGISTRO FOTOGRAFICO DE LA PROPIEDAD**:



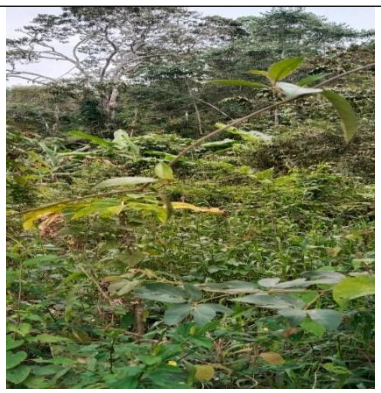





LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA

ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208










LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

Fuentes:

1.https://www.google.com/search?q=geoportal+igac&rlz=1C1UUXU_esCO1057CO1057&oq=geoportal+igac&aqs=chrome..69i57j0i512l4j69i60l3.5258j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8

2.https://www.construdata.com/

3.https://quantumavaluos.com/avaluos-rurales.html

4. Valoración de predios Agrarios, Oscar A. Borrero Ochoa. Editorial: Bhandar Editores. Isbn: 9589247199; 2006

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

EXPERIENCIA AVALUOS

INFORMES PERICIALES

PROCESO	SOLICITANTE AVALUO	DIRECCION	
2021-390	JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL DE ORALIDAD YUMBO	Carrera 3 N # 8-64	Barrio Lleras
2021-299	JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL DE ORALIDAD YUMBO	Carrera 13 # 2 A -23	Barrio Las Cruces
2019-275	JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL DE ORALIDAD YUMBO	Carrera 1 CN # 5 A -16	Barrio Madrigal
2022-148	JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL DE ORALIDAD YUMBO	Carrera 4B # 1-66	Barrio Belalcazar
2022-355	JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL DE ORALIDAD YUMBO	Calle 6 # 4N -60	Barrio Lleras
2019-333	JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL DE ORALIDAD YUMBO	Carrera 6 # 4-37	Barrio Belalcazar
2023-2750	JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL DE ORALIDAD YUMBO	Calle 8 B # 18D-30	Bario San Jorge
2020-94	JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL DE ORALIDAD YUMBO	Carrera 2 N # 11-63	Barrio Lleras

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA

ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

AUTOMOVILES

NUMERO ASIGNACION	PLACA VEHICULO	SOLICITANTE	APODERADO	UBICACIÓN DEL VEHICULO
Proceso 2024-01-053228.	KIA CAMPERO PLACA GYW 991	BANCO PICHINCHA	INVERSORA PICHINCHA	Parqueadero CAPTUCOL-CIJAD Calle 13 #31A-100 acopi
PROCESO 2023-01- 687081,	CAMION CHEVROLET PLACA TTO 329	BANCO DAVIVIENDA	AECSA	Parqueadero SIA, Carrera 34 10-499 acopi
Proceso 2023-01- 594018	CHERY CAMIONETA PLACA UGS 641	BANCO DAVIVIENDA	PROMOCIONES Y COBRANZAS BETA	Parqueadero CIJAD Calle 13 #31A-100 acopi
Proceso 2023-01-787176	CHEVROLET CAMIONETA PLACA GVS 299	CARRO FACIL DE COLOMBIA	CARROFACIL	Parqueadero SIA, Carrera 34 10-499 acopi
Proceso 2022-01-942203	CHERY TIIGO PLACA SDW 543	BANCO DAVIVIENDA	AECSA	Parqueadero CIJAD Calle 13 #31A-100 acopi
CHEVROLET PLACA FWN 239	CHEVROLET PLACA FWN 239	BANCO SANTANDER	PROMOCIONES Y COBRANZAS BETA	Parqueadero CIJAD, Carrera 34 16-110 acopi
CHEVROLET SPARK PLACAFRL 072	CHEVROLET SPARK PLACAFRL 072	BANCO SANTANDER	PROMOCIONES Y COBRANZAS BETA	Parqueadero CIJAD, Carrera 34 16-110 acopi
2022-01-793552	CHEVROLET AUTOMOVIL PLACA GJU 740	BANCO DAVIVIENDA	AECSA	Parqueadero SIA, Carrera 34 10-499 acopi
Proceso 2022-01-722476 Juzgado 35 civil municipal de cal	CHEVROLET AUTOMOVIL PLACA IVP 060	BANCO DAVIVIENDA	PROMOCIONES Y COBRANZAS BETA	Parqueadero CIJAD Calle 13 #31A-100 acopi
Proceso 2023-01-100896	JUZGAO 44 MUNICIPAL DE BOGOTA CHEVROLET AUTOMOVIL TAXI PLACA WOK	BANCO DAVIVIENDA	AECSA	Parqueadero SIA, Carrera 34 10-499 acopi
Proceso 2022-01-851690	CAMIONETA FURGO FOTON PLACA THS 207	BANCO DAVIVIENDA	AECSA	Parqueadero SIA, Carrera 34 10-499 acopi
Proceso 2022-01-619861	CHEVROLET AUTOMOVIL PLACA IAW 575	BANCO DAVIVIENDA	PROMOCIONES Y COBRANZAS BETA	Parqueadero CIJAD Calle 13 #31A-100 acopi
2022-01-668313 Juzgado 29 civil de Cali.	AUTOMOVIL KIA PLACA 192	BANCO DAVIVIENDA	PROMOCIONES Y COBRANZAS BETA	Parqueadero CIJAD Calle 13 #31A-100 acopi
2021-01-558615 Juzgado Civil de Cali.	CAMIONETA KIA PLACA GCY 932	BANCO DAVIVIENDA	PROMOCIONES Y COBRANZAS BETA	Parqueadero la Fortaleza carrera 32 #2-97 Yumbo-acopi

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

INMUEBLES

SOLICITANTE	DIRECCION DEL PREDIO	FECHA
EDGAR SANTAMARIA PERDOMO	Carrera 5 No. 10-70 BARRIO BOLIVAR	MAYO 2019
FABIOLA OLIVERSO SANCHEZ	CALLE 10 # 3-50-52 BARRIO BOLIVAR	DICIEMBRE 2021
MARIA MERY FRANCO CASTAÑO	Predio rural, vereda el Rosal CORREGIMIENTO DE SANTA INES	ABRIL 2022
DIEGO FERNANDO RIVAS	CARRERA 12 B # 24-05 BARRIO LA ESTANCIA	AGOSTO 2022
BRIT EDDA GARCES RINCON	CARRERA 12 A # 17 A 04 BARRIO LA NUEVA ESTANCIA	AGOSTO 2022
CARMEN MERCEDES LOZANO GEOVO	CALLE 4 oeste # 2 N-16 BARRIO DIONISIO	AGOSTO 2022
EDWAR PEREZ	CARRERA 12 A # 18-72 BARRIO LA ESTANCIA	DICIEMBRE 2022
MUEBLES Y ENSERES PARA ARQUITECTURA MODERNA AMBIENTAL- YOLANDA SAMUDIO TOVAR	calle 13A # 100-35, Ciudad Jardín, oficina 803, Ciudad de Cali	FEBRERO 2022
ALBEIRO PARRA PARRA	carrera 5 #1-49, barrio Belalcazar	FEBRERO 2022
LUZ ESTELA RAMIREZ	CALLE 5 # 6-49 barrio Belalcazar	JUNIO 2022
ARNULFO ZAMORA VIVAS Y LUCY ESTELIA MERA	Predio RURAL Pan de azúcar, vereda el Chocho, corregimiento de santa Inés	MARZO 2022
CLAUDIA ROJAS	Calle 4 # 7 A-38 Barrio Las Cruces	NOVIEMBRE 2022
ARTURO PEREZ CORTES	Calle 2A #13-44 Barrio Las Cruces	OCTUBRE 2022
PAOLA ANDREA BEJARANO MESTIZO	CARRERA 12G #17ª 03 MANZANA 21 BARRIO LA NUEVA ESTANCIA	SEPTEIMBRE 2022
MONICA STELLA ZAMUDIO TOBAR	ALLE 18 A #55-96 TORRE K 1ER.PISO SECTOR 5 CR CAÑAVERLES APARTAMENTO 141 CALI	SEPTIEMBRE 2022
OCHOA HERMANOS ASOCIADOS S.A.S	SECCION DE RIO BLANCO MUNICIPIO DE POPAYAN	SEPTIEMBRE 2022
MARIA CRISTINA BECERRA MARIN	CARRERA 6 # 8-61 BARRIO BELALCAZAR	ABRIL 2023
PEDRO QUINTANA	CARRERA 4 CALLE 9 ESQUINA # 9-02 BARRIO URIBE	ABRIL 2023

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

WILLIAM BRAVO INSUASTI	el Predio RURAL PARAJE EL CHOCHO, corregimiento de SANTA INÉS	ENERO 2023
RAUL ALVEIRO ERAZO DE LA CRUZ	SERVIDUMBRE PREDIO RURAL EL CHOCHO, CORREGIMIENTO SANTA INES	ENERO 2023
ANA MIREYA CERQUERA ESPINOSA	CALLE 5 # 3-40, 3-46, 3-50, 3-54 barrio Belalcazar	FEBRERO 2023
ALVARO POLANCO	Predio Rural Vereda La Rivera, Municipio de Vijes	JULIO 2023
JEISON BEJARANO	CARRERA 3 #7-03/09 BARRIO BELALCAZAR	MARZO 2023
JOSE HUGO VALENCIA TELLO	CALLE 44 A norte #3A – 117-119 BARRIO VIPASA CALI	MAYO 2023
ELKIN FERNANDO ARISTIZABAL ARISTIZABAL	Calle 5 # 10-67 BARRIO SAN PEDRO CALI	MAYO 2023
JAIR VIAFARA GAVIRIA	Calle 1 NORTE # 1-39 BARRIO LAS VEGAS	NOVIEMBRE 2023
JAIR VIAFARA GAVIRIA	Calle 1 NORTE # 1-39 BARRIO LAS VEGAS	NOVIEMBRE 2023
GIOVANNY ESCOBAR CASTRO	CALLE 1 B OESTE # 3DN 07 BARRIO MADRIGAL	SEPTIEMBRE 2023
ANGELA MARIA CORREA	CARRERA 2N # 3-24 BARRIO MADRIGAL	ENERO 2024
ADELFA TREJOS DE LOPEZ	CARRERA 2N # 3-03	ENERO 2024
GLADYS DOMINGUES	CARRERA 4 # 4-22, 4-24,4-26 BARRIO BELALCAZAR	ENERO 2024
JANETH CAIPE	PREDIO RURAL PARAJE EL CHOCHO, corregimiento de SANTA INÉS	FEBRERO 2024
CLARA VERGARA M	PAREDIO RURAL paraje la VENTURA, VEREDA LA BOLIVIA, finca la CLAVE, Municipio La CUMBRE	FEBRERO 2024
FONDO DE AHORRO Y CREDITO DE EMPLEADOS Y TRABAJADORES DEL MUNICIPIO DE YUMBO-FETMY	MANZANA A LOTE 7. URBANIZACION RESERVAS DEL RIO - VIJES	FEBRERO 2024
ISABEL CRISTINA ROMERO URIBE	PREDIO RURAL Corregimiento de Santa Inés Paraje El Chocho lote 2	MARZO 2024
NANCY SORAIDA LONDOÑO	CARRERA 1 A# 11-65 BARRIO BOLIVAR	ABRIL 2024

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial

FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA
ABOGADO-AVALUADOR PROFESIONAL R.A.A. Aval-16446364
Adscrito a Autoregulador Nacional de Avaluadores A.N.A.
Miembro de Lonja de Colombia
Carrera 5 No. 3-56 Yumbo Valle del Cauca-Colombia
Celular: 3017884914-3108081208

ISABELA DEL MAR RAMIREZ	CALLE 10 # 5-23 Barrio Bolivar	MAYO 2024
MARIA SOLANGEL MAYA	CARRERA 1 CN 5B -39 Barrio Madrigal	MAYO 2024
JORGE OLIVEROS	CARRERA 6 AN # 10-24 APARTAMENTO 201	JUNIO 2024
ALQUILER Y PERFOTRACIONES DEL VALLE	predio RURAL La Fortuna- la Vereda del Carmen-Corregimiento de Pavas-Municipio de la Cumbre	JUNIO 2024
ALEYDA GALLEGO BARROSO	LOTE 26 MANZANA 2. URBANIZACION ALTOS DEL TRIUNFO	JUNIO 2024
ANGELICA PINILLA	CARRERA 7 AN #13 N-09 BARRIO GAITAN	JULIO 2024
JULIETH NOREÑA SALAZAR	CARRERA 11 # 9-80 BARRIO URIBE	JULIO 2024
MARIA AYDEE SANCHEZ QUINTANA	CALLE 15 D # 1-116 BARRIO FRAY PEÑA	JULIO 2024
NURY DEL SOCORRO CUARAN CASTRO	LOTE-TERRENO vereda Arroyohondo, Calle 13 Con Carrera 27	AGOSTO 2024
ADRIANA MARIA ESPINOSA GARCIA	Calle 14D #16 A-12, del Barrio Puerto Isaac	AGOSTO 2024