AVALÚO COMERCIAL RURAL



FMI:	**373-34534**
DIRECCIÓN:	**LA ITALIA**
DEPARTAMENTO:	**VALLE DEL CAUCA**
MUNICIPIO:	**CALIMA**
VEREDA:	**LA ITALIA**
SOLICITANTE:	**OFICINA DE PLANEACION**

ELABORADO POR: CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALUOS DE COLOMBIA.

BOGOTÁ D.C., 06 DE JULIO DE 2026

Tabla de contenido

1 INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL 4
1.1 ELABORADO POR: 4
1.2 SOLICITANTE: 4
1.3 TIPO DE AVALÚO: 4
1.4 OBJETO DE LA VALUACIÓN: 4
1.5 TIPO DE INMUEBLE: 4
1.6 DEPARTAMENTO: 4
1.7 MUNICIPIO: 4
1.8 VEREDA O CORREGIMIENTO: 4
1.9 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: 5
1.10 USO ACTUAL DEL INMUEBLE: 5
1.11 MARCO NORMATIVO: 6
1.12 FECHA DE INSPECCIÓN AL PREDIO: 6
1.13 FECHA DEL INFORME DEL AVALÚO: 6
2 DOCUMENTOS CONSULTADOS: 6
3 INFORMACIÓN CATASTRAL: 6
3.1 DIRECCIÓN O NOMBRE SEGÚN GESTOR CATASTRAL: 6
3.2 NÚMERO PREDIAL NACIONAL: 6
3.3 AVALUO CATASTRAL: 6
3.4 NÚMERO ÚNICO PREDIAL - NUPRE: 6
3.5 ÁREAS: 6
3.6 CONSULTA CATASTRAL: 7
4 INFORMACIÓN JURÍDICA 7
4.1 PROPIETARIO: 7
4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN: 7
4.3 MATRICULA INMOBILIARIA: 7
4.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS: 7
5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR 7
5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: 7
5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: 8
5.3 CONDICIONES AGROLÓGICAS: 8
5.4 VÍAS DE ACCESO: 9
5.5 TRANSPORTE PÚBLICO: 9
5.6 SERVICIOS PÚBLICOS: 9
5.7 SERVICIOS COMUNALES: 9
5.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: 9
6 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 10
6.1 TIPO DE INMUEBLE: 10
6.2 UBICACIÓN: 10
6.3 CUADRO DE ÁREAS DE TERRENO: 11
6.4 LINDEROS: 11
6.5 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO: 12
6.6 SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE: 12
6.7 DISPONIBILIDAD DE RECURSO HÍDRICO: 12
6.8 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: 12
6.9 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: 12
6.10 COBERTURAS, CAPACIDAD DE USO Y EXPLOTACIÓN: 13
6.11 ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRAS: 13
6.12 CLASES AGROLÓGICAS: 13
6.13 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES: 15
6.14 CULTIVOS Y ESPECIES: 15
6.15 SERVIDUMBRES, CESIONES Y/O AFECTACIONES VIALES: 15

7 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 15
7.1 DESCRIPCIÓN: 15
7.2 CONSIDERACIONES NORMATIVAS 16
7.3 OBSERVACIONES 18
8 UNIDADES FISIOGRÁFICAS: 18
9 METODOLOGÍA VALUATORIA: 18
10 CÁLCULOS VALOR TERRENO: 19
10.1 INVESTIGACIÓN: 19
10.2 GEORREFERENCIACIÓN DE OFERTAS 19
10.3 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS 20
10.4 ZONAS DE PROTECCIÓN: 21
10.5 SERVIDUMBRES, CESIONES Y/O AFECTACIONES VIALES: 21
11 CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS 21
11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN 21
11.2 DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES Y ANEXAS 21
12 CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES: 21
12.1 SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES 21
13 CONSIDERACIONES GENERALES: 22
14 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR 22
15 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO: 23
16 RESULTADO DE AVALÚO: 24
17 VIGENCIA DEL AVALÚO: 25
18 ANEXOS: 26

1 INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1 ELABORADO POR:

Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia, elaborado por el Ing. Julián Sanabria.

1.2 SOLICITANTE:

Alcaldía Calima-Oficina de Planeación.

1.3 TIPO DE AVALÚO:

Avalúo comercial rural.

1.4 OBJETO DE LA VALUACIÓN:

El presente informe de avalúo está orientado a la determinación del valor comercial del inmueble rural aquí relacionado, ubicado en el municipio de Calima – Valle del Cauca, identificado con matrícula inmobiliaria 373-34534 y numero predial 76126000000000030332000000000.

1.5 TIPO DE INMUEBLE:

Inmueble Rural No Propiedad Horizontal.

1.6 DEPARTAMENTO:

Valle del Cauca

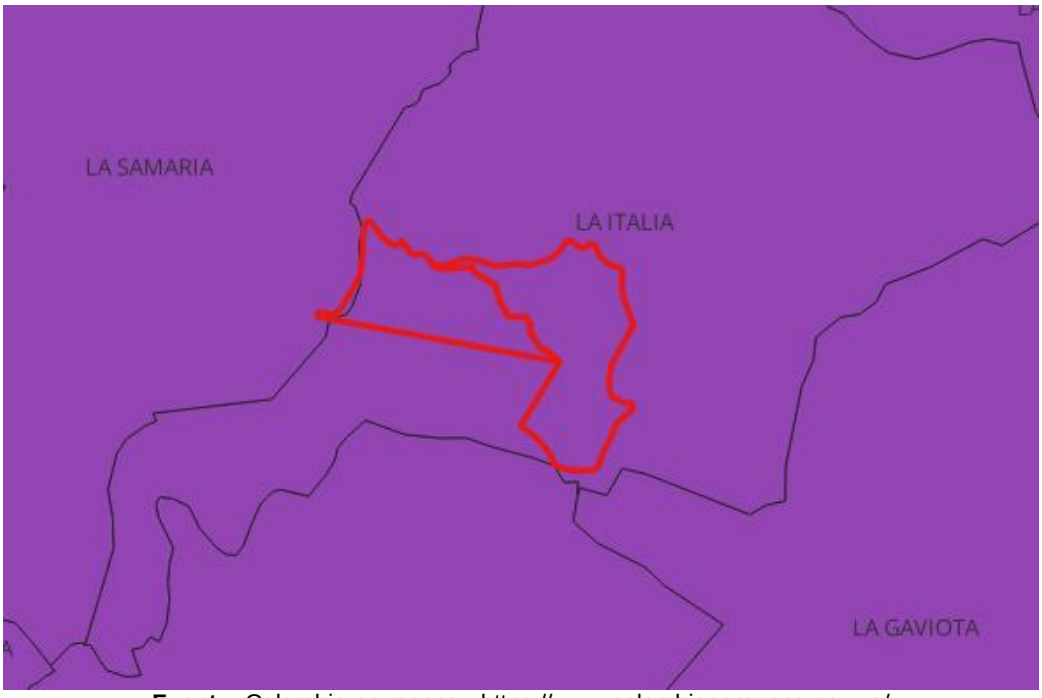
1.7 MUNICIPIO:

Calima

1.8 VEREDA O CORREGIMIENTO:

De acuerdo con la información de veredas disponible por DANE en el aplicativo Colombia en Mapas[1] y el Folio de Matricula Inmobiliaria 373-34534 el predio objeto de avaluó se ubica en la vereda “La Italia ”.

[1] https://www.colombiaenmapas.gov.co/



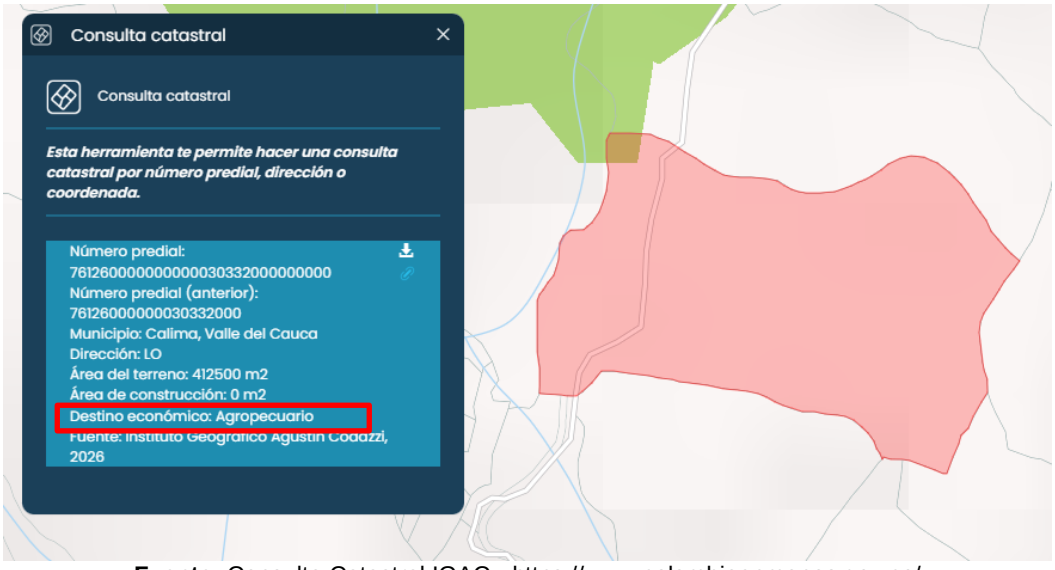
Fuente: Colombia en mapas - https://www.colombiaenmapas.gov.co/

1.9 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

De conformidad con el Folio de Matricula Inmobiliaria 373-34534, la dirección del predio es “LA ITALIA”.

1.10 USO ACTUAL DEL INMUEBLE:

De acuerdo con el destino y la información oficial descrita por el Gestor Catastral (IGAC), el predio objeto de estudio presenta un uso actual de “Agropecuario”.



Fuente: Consulta Catastral IGAC - https://www.colombiaenmapas.gov.co/

1.11 MARCO NORMATIVO:

En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución IGAC 1040 de 2023 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.12 FECHA DE INSPECCIÓN AL PREDIO:

25 de junio de 2026.

1.13 FECHA DEL INFORME DEL AVALÚO:

06 de julio de 2026.

2 DOCUMENTOS CONSULTADOS:

- Consulta de datos básicos y jurídicos del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 373-34534 del 06 de julio de 2026.
- Plano de Levantamiento topográfico de áreas realizado por el Topógrafo Carlos Sierra en octubre de 2025.

3 INFORMACIÓN CATASTRAL:

3.1 DIRECCIÓN O NOMBRE SEGÚN GESTOR CATASTRAL:

LO.

3.2 NÚMERO PREDIAL NACIONAL:

76-126-00-00-00-00-0003-0332-0-00-00-0000

3.3 AVALUO CATASTRAL:

$ 178.307.000,00

3.4 NÚMERO ÚNICO PREDIAL - NUPRE:

Sin Información.

3.5 ÁREAS:

Área de Terreno del Instituto Geográfico Agustin Codazzi (IGAC)	412.500,00 m^2
Área Construida del Instituto Geográfico Agustin Codazzi (IGAC)	0,00 m^2

Fuente: Consulta en el Geoportal del Instituto Geográfico Agustin Codazzi (IGAC)

IGAC, https://www.colombiaenmapas.gov.co/

3.6 CONSULTA CATASTRAL:



PREDIO No 1

DATOS GENERALES

Departamento:76-VALLE

Municipio:126-CALIMA (EL DARIÉN)

Dirección:LO

Número Predial Nacional:00-00-00-00-0003-0332-0-00-00-0000

Número Predial:

Destino Económico: D - Agropecuario

Matrícula Inmobiliaria: 373-34534

Área Terreno: 41 Ha 2500.0m^2

Área Construida: 0.0m^2

Avalúo: $ 178,307,000

Propietarios

Tipo Documento	Número Documento:	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	31149332	MARIA EUGENIA MESA CAICEDO
CÉDULA DE CIUDADANÍA	16259372	ALFREDO ESTRADA MORALES

Terrrenos

Zona Física	Zona Geoeconómica	Área
019	014	32 Ha 9227.0m^2
015	005	7 Ha 8273.0m^2
008	014	5000.0m^2

Construcciones

Habitaciones	Banos	Locales	Pisos	Uso	Puntaje	Área

4 INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO:

- *MESA CAICEDO MARIA EUGENIA C.C. 31149332*

4.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

- Escritura Pública No. 138 del 12 de agosto de 2020, complementada con la Escritura Pública No. 323 del 5 de diciembre de 2020 protocolizadas en la notaria única de Calima (El Darién)

4.3 MATRICULA INMOBILIARIA:

373-34534 del círculo registral de Buga, Valle del Cauca.

4.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS:

A la fecha el predio no presenta problemas en la cadena traslaticia de dominio, de conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria 373-34534 sobre el inmueble en la actualidad no se encuentran registradas medidas cautelares o limitaciones.

Nota : La anterior información no constituye un estudio jurídico de la propiedad.

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

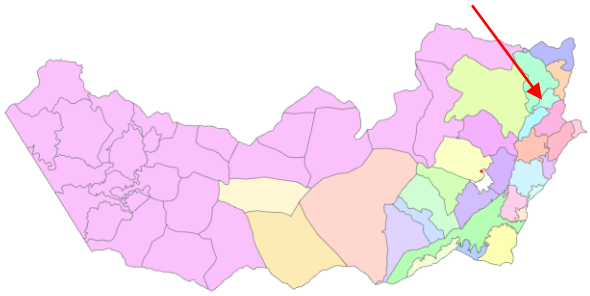
El predio se ubica en la vereda “La Italia”, al norte del perímetro urbano del municipio de Calima, Valle del Cauca, donde los límites de la vereda se describen a continuación:

Vereda La Italia: Colinda con la vereda El Mirador en los vértices 55- 51 a 55-64 punto común a las veredas La Gaviota al noroeste de esta hasta el vértice 55-12 (Coordenadas 934558.1308N 1073135.9630 E) colindante con las veredas la Samaria y La Gaviota, sigue hasta el vértice 55-11 y 55-10 (Coordenadas 935634.5603 N. 1072155.3114E) continuando hacia el sudoeste pasando por los vértices 55-9. 55-8. 55-7 hasta el vértice 55-6 común a las veredas Mirador Gaviota y Samaria. El área de la vereda es de 2638063.2279 m².

Fuente: Acuerdo 050 de 1999 – "Por medio de la cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Calima"

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE CALIMA – VALLE DEL CAUCA





Fuente: Google Maps, Consulta: 06 de julio de 2026, https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/territorio/nivel-de-referencia-de-veredas/

5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

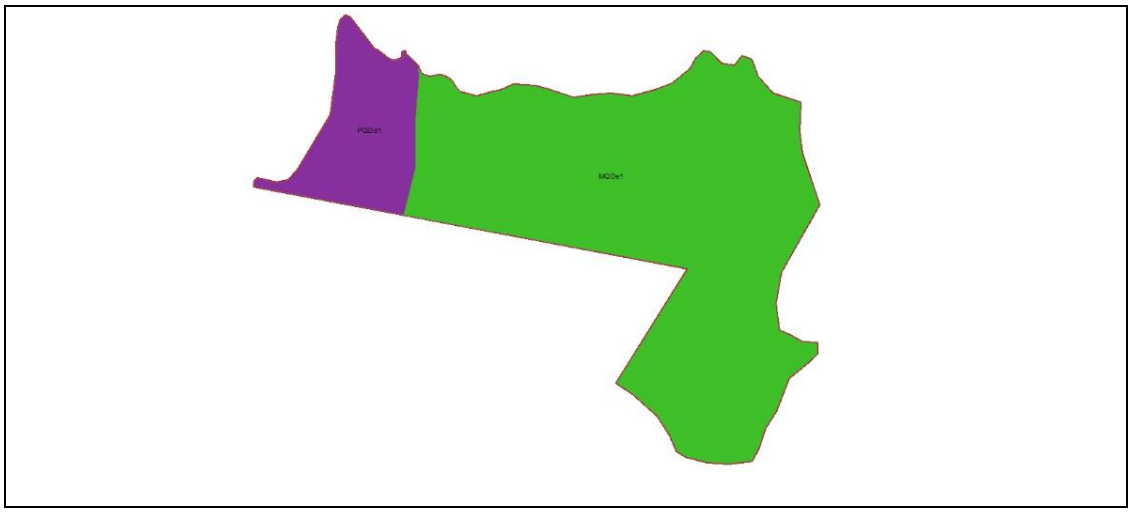
En el municipio de Calima, el desarrollo económico se fundamenta en el sector primario, el cual ha tenido un mayor peso en el desarrollo del municipio, tal sector ha dinamizado desde actividades agropecuarias, como la ganadería, pesca, silvicultura, producción de alimentos y materia prima, actividades que se caracterizan porque sus productos no requieren de procesos de transformación para su correspondiente consumo.

5.3 CONDICIONES AGROLÓGICAS:

El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MQDe1y PQDd1 , y cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSIÓN
MQDe1	Templado húmedo	Rocas Igneas Volcanicas	Typic Dystrudepts	Profundo a superficial Fuertemente ácido, fertilidad	1

				media, erosión ligera y drenaje bueno	
PQDd1	Templado húmedo	Cenizas volcánicas	Fluvaquentic Endoaquepts	Superficial a profundo, fuertemente ácidos y acido, fertilidad media, erosión ligera y drenaje bajo	1



Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Valle del Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. ,2004. Instituto Geografico Agustín Codazzi (IGAC)

5.4 VÍAS DE ACCESO:

Las principales vías de acceso al municipio de Calima El Darién corresponden a la vía que comunica con la carretera Cali–Buga–Buenaventura, la cual se encuentra pavimentada. Esta vía cuenta con un carril por cada sentido; adicionalmente, el municipio dispone de vías veredales que comunican el sector con el resto del municipio.

5.5 TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, la vía principal es veredal y no comunica hasta el predio objeto de avalúo.

5.6 SERVICIOS PÚBLICOS:

El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios públicos básicos.

5.7 SERVICIOS COMUNALES:

Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en el perímetro urbano del municipio de Calima.

5.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Se considera que las perspectivas de valorización del sector son estables a mediano plazo.

6 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 TIPO DE INMUEBLE:

Inmueble Rural No Propiedad Horizontal

6.2 UBICACIÓN:

El predio se ubica geográficamente en el sector sur de la vereda La Italia. El acceso se realiza desde el perímetro urbano del municipio de Calima El Darién por la vía que conduce hacia Buga y, posteriormente, por la vía que conduce a la vereda La Playa, recorriendo aproximadamente 7 km en un tiempo estimado de 18 minutos en vehículo. Este tramo corresponde a una vía pavimentada, en buen estado de conservación, con un carril por cada sentido de circulación. A partir del último punto de la vía pavimentada, el acceso continúa por una vía veredal sin pavimentar, en regular estado de conservación, recorriendo aproximadamente 4,29 km hasta llegar al predio objeto de estudio.

Coordenadas: Latitud: 4° 0'3.03"N - Longitud: 76°26'1.19"O



En automóvil 7 km, 18 minutos

A Cl. 11 # 6-42, Darién, Calima, Valle del Cauca, Colombia



Fuente: My Maps, Consulta: 06 de julio de 2026.

6.3 CUADRO DE ÁREAS DE TERRENO:

Área según Folio de matrícula Inmobiliaria 373-34534	21 Ha +7.711,32 m^2
Área según Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)	41Ha + 2.500,00 m^2
ÁREA ADOPTADA	21 Ha +7.711,32 m^2

Nota: Para la presente liquidación del terreno, se adopta el área registrada por El Folio de Matricula Inmobiliaria, toda vez que dicha información se encuentra actualizada al año 2026 y constituye la base oficial para la liquidación.

6.4 LINDEROS:

De conformidad con la información consultada los linderos del inmueble son los siguientes:

POR EL NORTE: del punto M-1 al punto M-2, en una distancia de 843,76 m, colindando con Óscar Mesa (NPN: 76-126-00-00-0003-0331-000).

POR EL ORIENTE: del punto M-2 al punto M-3, en una distancia de 642,19 m, colindando con Medardo N. (NPN: 76-126-00-00-0003-0014-000) y predio de Carmelina M. (NPN: 76-126-00-00-0003-0019-000)

POR EL SUR: del punto M-3 al punto M-4, en una distancia de 258,37 m, colindando con Inversiones Yarumal (NPN: 76-126-00-00-0003-0333-000) y del punto M-4 al punto M-5, en una distancia de 204,88 m, colindando con Flores Orgásmicas.

POR EL OCCIDENTE: del punto M-5 al punto M-6, en una distancia de 671,02 m, colindando con Flores Orgásmicas; y del punto M-6 al punto M-1, en una distancia de 338,80 m, colindando con el río Aguas Calientes.

CUADRO DE COORDENADAS Y COLINDANCIAS PROP.MARIA EUGENIA MESA CAICEDO

AREA A SUB-DIVIDIR

PUNTO	COORDENADA NORTE	COORDENADA ESTE	LONGITUD (M.L)		COLINDANTES
M-1	934415.53 N	1071140.48 E	843.76 (M.L)	NORTE	OSCAR MESA
M-2	934285.35 N	1071832.76 E	642.19 (M.L)	ORIENTE	MEDARDO N. Y PREDIO DE CARMELINA M.
M-3	933739.66 N	1071760.71 E	258.37 (M.L)	SUR	INVERSIONES YARUMAL
M-4	933857.56 N	1071554.97 E	204.88 (M.L)	OCCIDENTE	FLORES ORGASMICAS
M-5	934031.89 N	1071662.60 E	671.02 (M.L)	SUR	FLORES ORGASMICAS
M-6	934154.92 N	1071002.96 E	338.80 (M.L)	OCCIDENTE	RIO AGUAS CALIENTES
M-1	934415.53 N	1071140.48 E			

Fuente: Plano del 13 de octubre de 2025 elaborado por el topógrafo Carlos Sierra

6.5 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

Al predio se accede por medio de la via Calima – Buga por la intersección con una vía veredal pavimenta, en buen estado de conservación, recorriendo aproximadamente 4,29 km hasta llegar al predio objeto de estudio.

6.6 SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE:

El inmueble cuenta con acceso a servicios públicos básicos.

6.7 DISPONIBILIDAD DE RECURSO HÍDRICO:

De conformidad con la visita de campo y la inspección ocular realizada al predio objeto de estudio, se evidenció la presencia de fuentes hídricas naturales representadas por drenajes localizados al interior del inmueble, los cuales contribuyen a la disponibilidad del recurso hídrico. Asimismo, se constató que el predio cuenta con disponibilidad de agua proveniente del río, con el cual colinda por su límite occidental.

6.8 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

El sector donde se localiza el predio objeto de estudio se encuentra en una zona de clima muy frío y pluvial, las condiciones ambientales de la zona favorecen la presencia de altos niveles de humedad y precipitación durante gran parte del año, los suelos presentan drenaje de bueno a excesivo, son fuertemente ácidos y de baja fertilidad natural, características propias de las áreas de alta montaña del municipio de Calima.

ALTURA PROMEDIO	1.311 msnm
TEMPERATURA	24 C°
PRECIPITACIÓN	1.501 mm/año.
PISO TÉRMICO	Medio muy húmedo

6.9 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

El predio objeto de estudio presenta una topografía plana a ondulada.

6.10 COBERTURAS, CAPACIDAD DE USO Y EXPLOTACIÓN:

El uso del predio se encuentra limitado por las fuentes pendientes. Sin embargo, se destaca por la presencia de cultivos forestales con especies como pino, eucalipto, acacia, laurel, entre otros.

6.11 ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRAS:

El predio objeto de avalúo presenta las siguientes clasificaciones en la información de Zonas de Homogéneas de Tierras:

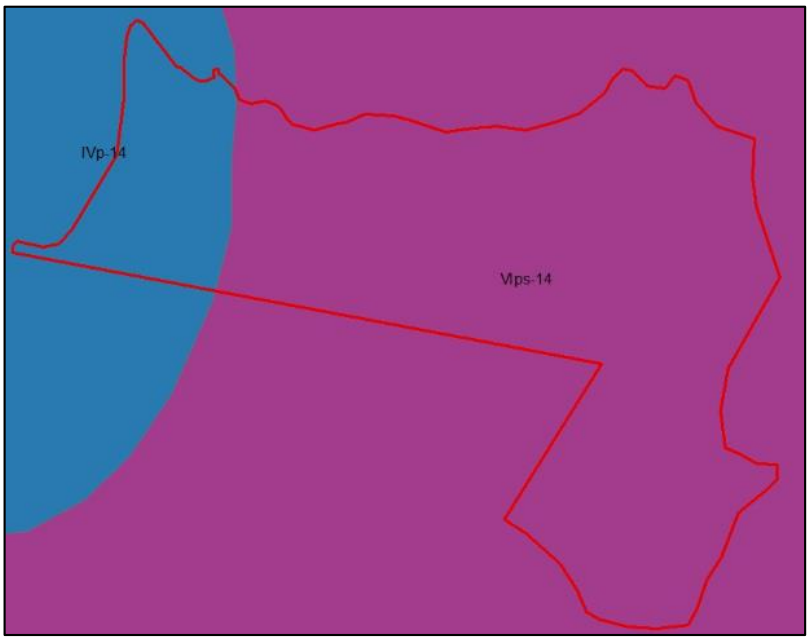


Ítem	Símbolo	Clase de AHT	Unidad climática	Pendiente	Forma de la pendiente	Valor Potencial
	09MHes-38	09	MH – Templado, húmedo	e	Fuertemente quebrada o ligeramente empinada	38
	09MUd-38	09	FU – Templado, Muy humedo	d	Fuertemente ondulada o moderadamente quebrada	38

Fuente: Áreas Homogéneas de Tierras. Municipio de Calima. https://www.colombiaenmapas.gov.co/#

6.12 CLASES AGROLÓGICAS:

El predio objeto de avalúo presenta dos tipos de suelo y se refiere al suelo con simbología Vips-14 y IVp-14 sus descripciones son:



CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	ÁREA	%
Vips-14	**Principales limitantes:** Pendientes 25-50%, alta saturación de aluminio, erosión moderada, profundidad efectiva superficial y muy superficial en algunos suelos. **Usos recomendados:** Ganadería con pastoreo extensivo, agricultura, cultivos en multiestrata (café, caña, frutales), conservación del bosque natural **Prácticas de manejo:** Implementar prácticas de conservación y manejo de suelos, recuperación de áreas degradadas con reforestación y obras biomecánicas, sembrar en curvas a nivel, sembrar barreras vivas, mantener cobertura vegetal e implementar regeneración natural. **Estudio:** Estudio general de Suelos y zonificación de tierras del departamento del Valle Del Cauca. **Escala**: 1:100.000 **Año**: 2004	3 Ha + 6.972 m^2	17
IVp-14	**Principales limitantes:** Pendientes 12-25%, fluctuación del nivel freático (en algunos sectores), fuertes vientos. **Usos recomendados:** Agricultura, cultivos tecnificados (frutales, plátano, yuca, café), ganadería con pastoreo semintensivo y extensivo **Prácticas de manejo:** Sembrar en curvas a nivel, mantener coberturas apropiadas, construir pequeñas acequias que controlen el agua de escorrentía, hacer rotación oportuna y evitar la sobrecarga de ganado, establecimiento de pastos mejorados y adaptados a las condiciones **Estudio:** Estudio general de Suelos y zonificación de tierras del departamento del Valle Del Cauca. **Escala**: 1:100.000 **Año**: 2004	18 Ha + 0.739 m^2	83

Fuente: Información de clases agrologicas Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

6.13 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES:

De conformidad con la inspección técnica de campo, se determinó que el predio objeto de avalúo cuenta con seis construcciones, correspondientes a una vivienda principal, una vivienda secundaria, un cobertizo destinado a uso agropecuario, una bodega y tres ramadas, de las cuales dos se encuentran adosadas a las viviendas y una adicional está destinada a labores agrícolas. Todas las construcciones son de un (1) piso y fueron objeto de valoración dentro del presente avalúo.

6.14 CULTIVOS Y ESPECIES:

De conformidad con la inspección técnica de campo, se determinó que el predio objeto de avalúo presenta áreas con cobertura boscosa y especies nativas propias del ecosistema de la región; no obstante, no se identificaron cultivos o especies de producción que constituyan objeto de valoración independiente dentro del presente avalúo.

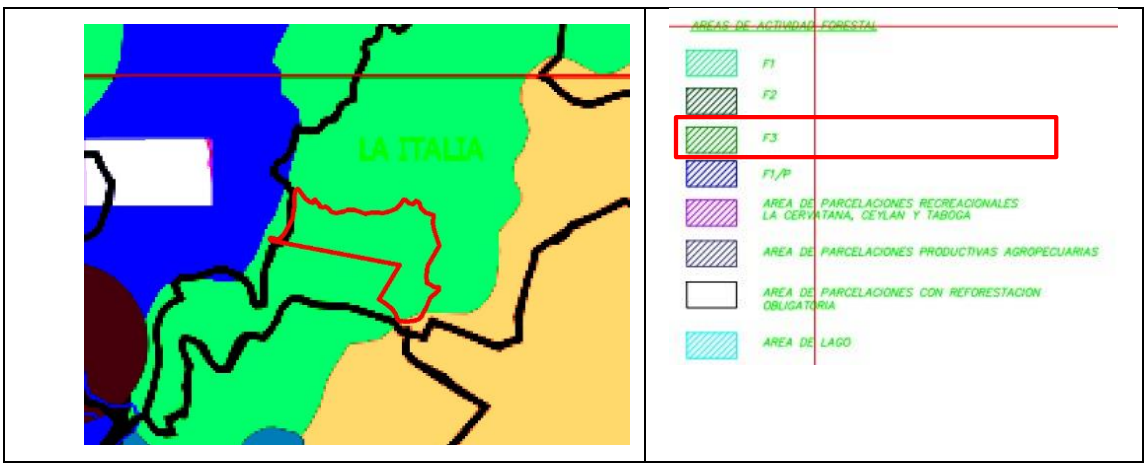
6.15 SERVIDUMBRES, CESIONES Y/O AFECTACIONES VIALES:

De conformidad con la información suministrada y la inspección técnica realizada al predio objeto de avalúo, se evidenció la existencia de una servidumbre de paso en campo. No obstante, al realizar la revisión del Folio de Matrícula Inmobiliaria (FMI), se constató que dicha servidumbre no se encuentra registrada.

7 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

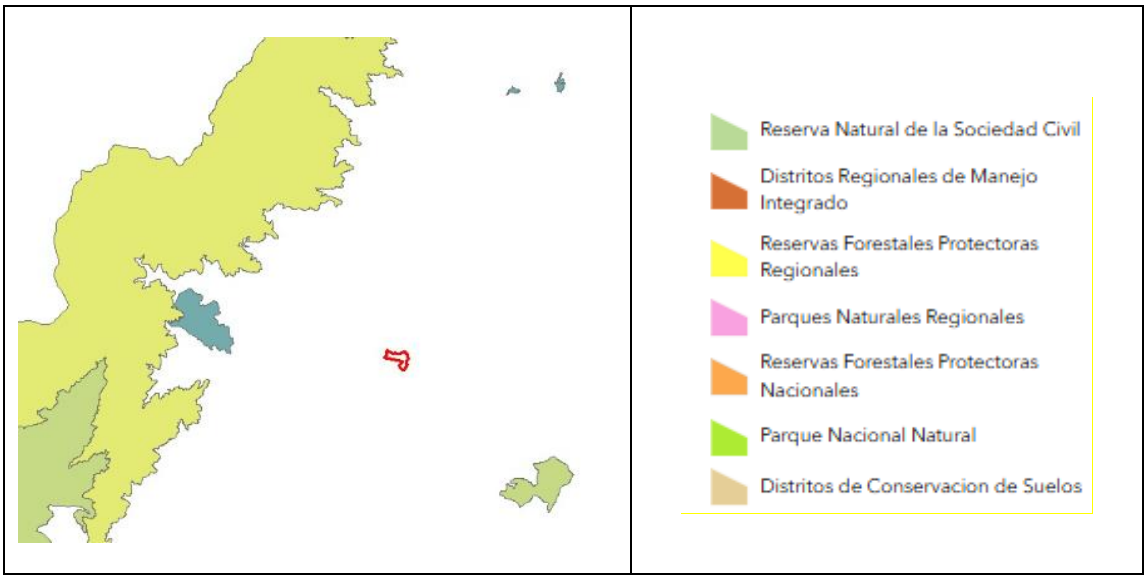
7.1 DESCRIPCIÓN:

De conformidad con el Acuerdo No 050 del 1999 “Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Calima” y el plano de “Zonificación” del municipio de Calima; el predio objeto de estudio se encuentra clasificado en zona rural del municipio de Calima con un uso normativo de “Áreas Forestal- F3”.



Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Valle del Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, Bogotá D.C. ,1988. Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)

Es de destacar que, al revisar la información oficial del Registro Único Nacional de Áreas Protegidas (RUNAP), no se evidenció que el predio objeto de estudio se encuentre ubicado dentro de un área protegida integrante del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP). En consecuencia, de acuerdo con la información consultada, el inmueble no presenta restricciones derivadas de la pertenencia a un área protegida registrada en el RUNAP, sin perjuicio del cumplimiento de las demás disposiciones ambientales y de ordenamiento territorial que le sean aplicables.



Fuente: Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CRQ). (s. f.). Visor geográfico ambiental. ArcGIS Experience Builder. Recuperado el 06 de julio de 2026, de Visor geográfico ambiental

7.2 CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El Acuerdo No 050 de 1999 “Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Calima” y el plano de “Zonificación”; se reglamentó lo siguiente:

CAPITULO 1

AREA NO OCUPABLES ARTICULO 369.NG Son áreas no ocupables: aquellas zonas de fallas geológicas, de deslizamientos, las áreas potencialmente inestables, los buzamientos y afines de alto riesgo, en una faja que para el caso determinara los estudios de microsismicidad adelante el Municipio con el concurso de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C y el Instituto Nacional de Investigaciones Geológicas Mineras INGEOMINAS. Para efectos del presente plan se delimitan sobre una franja de trescientos metros

(300 m) a cada lado de las fallas, sujetos a confirmación de las autoridades en la materia.
PARAGRAFO 1: Así mismo, se considera área no ocupable las áreas localizadas entre la cota 1408.5 y la cota 1410 del embalse. PARAGRAFO 2: Son zonas no ocupables las zonas forestales protectoras en : 1. Una faja de 30 metros a lado y lado del Río Calima - Parque Lineal - destinado a la conservación del paisaje natural y arqueológico. 2. Una faja hasta de treinta (30) metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máxima de los cauces de los ríos, quebradas, arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua. 3. Una franja no inferior a treinta (30) metros por encima de la cota 1410 del embalse 4. Los nacimientos de fuentes de aguas, en una extensión por lo menos de cien (100) metros a la redonda medidos a partir de su periferia. 5. Los terrenos con pendientes superiores al cien por cien (100 %) - (45 grados). 6. Todas aquellas áreas protegidas con bosques naturales.

CAPITULO 2
DEL AREA DE ACTIVIDAD DE PARQUE NATURAL ARTICULO 370.NG El Area de Actividad de Parque Natural corresponde al Parque Riobravo, área con valores excepcionales reservada y declarada como tal a partir del presente Plan y su vinculación inmediata al Sistema de Parques Nacionales a que se refiere el Decreto Ley 2811 de 1974 y en marco de la ley 2ª. De 1959 - Reserva Forestal del Pacífico. ARTICULO 371.NG En el Area de Actividad del Parque Natural de Riobravo, no se permitirá el desarrollo de ninguna actividad ni ocupación diferente a las señaladas en el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente, a las normas que lo reglamenten o complementen y al Plan de Manejo del Parque elaborado por la Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales del Ministerio del Medio Ambiente y/o de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C.

CAPITULO 17
AREA DE ACTIVIDAD FORESTAL F3 ARTICULO 391.NG El Area de Actividad Forestal F3 está conformada por los terrenos con relieve muy escarpado con pendientes mayores del 50%. Pueden poseer suelos generalmente superficiales o muy limitados por aspectos de afloramientos rocosos y escombros de exploraciones mineras. Exigen una cobertura boscosa similar permanente, por ser éstas áreas muy susceptibles de degradación y muy vulnerable de perder su estabilidad dinámica. Son tierras que exigen manejo con fines exclusivamente proteccionistas de cuencas hidrográficas, flora, fauna, protección de embalses, nacimientos de agua y trayectoria de cauces, refugios de flora y fauna, áreas de recreación y de interés investigativo, aspectos necesarios para lograr la conservación del ecosistema, con prelación a obtener un beneficio social.

ARTICULO 392.NG Los usos principales permitidos en las Areas de Actividad Forestal son los siguientes:

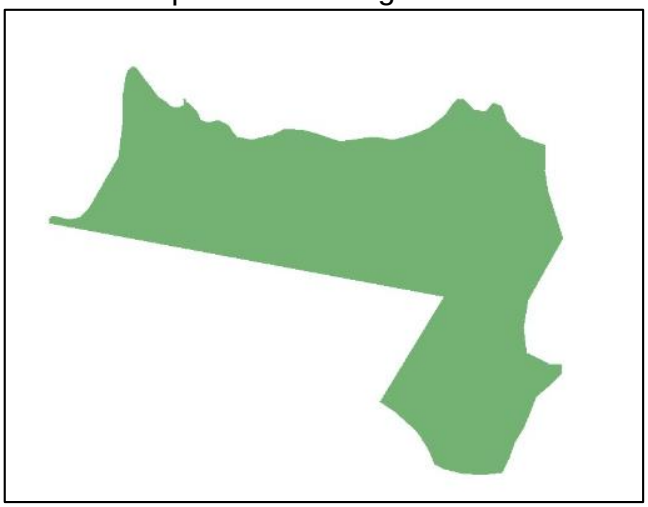
F1: Plantación de bosques comerciales
F2: Plantación de bosques protectores-productores o de aprovechamiento parcial (producción de leña, madera para construcción, postes etc.).
F3: Regeneración Natural y Plantación de Bosques exclusivamente protectores

7.3 OBSERVACIONES

Sin Observaciones.

8 UNIDADES FISIOGRÁFICAS:

El predio objeto de avalúo presenta las siguientes unidades fisiográficas:



UNIDAD FISIOGRÁFICA	ÁREA	TOPOGRAFÍA	USO NORMATIVO	FUENTE
U.F.1	217711.32 m2	Ondulada	Áreas Forestal F3	Acuerdo No 050 del 1999

9 METODOLOGÍA VALUATORIA:

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No 1170 del 2015 y la Resolución reglamentaria No 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se seleccionó el método de mercado para determinar el valor comercial del inmueble.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO: Es una técnica valuatoria que mediante investigación de mercado, ofertas y transacciones recientes de inmuebles con similares características al del objeto de estudio busca determinar el valor comercial del inmueble a través de la clasificación, análisis e interpretación de la información obtenida.

10 CÁLCULOS VALOR TERRENO:

10.1 INVESTIGACIÓN:

Unidad fisiográfica 1

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo correspondiente al **AREAS FORESTALES**, se encontraron las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO RURAL								
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	DESCRICPION	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	FOTOGRAFIA
1	3104159120	Silvestre Group Inmobiliaria	Yotoco	Finca con una extensión aproximada de 17,92 hectáreas, ubicada en el corregimiento de Mediacanoa, municipio de Yotoco (Valle del Cauca). Cuenta con una vivienda principal de tres habitaciones y dos baños, además de disponibilidad de recurso hídrico representado por nacimientos de agua, pozo natural y cercanía a quebrada.Su topografia es ondulada a Escarpada Dispone de casa para trabajadores.	Lote con Construcciones	$ 700.000.000	17,92	
2	3104159120	Silvestre Group Inmobiliaria	Yotoco	Finca con una extensión aproximada de 144,00 hectáreas, ubicada en el corregimiento de Mediacanoa, municipio de Yotoco (Valle del Cauca). Topografía plana a inclinada, con acceso por carretera y localizado aproximadamente a 2 km de la vía principal. Cuenta con abundante recurso hídrico, representado por nacimientos de agua, una quebrada que atraviesa el inmueble y piscinas naturales. Asimismo, dispone de una vivienda principal con vista panorámica, una casa para trabajadores y áreas destinadas al desarrollo de actividades agropecuarias.	Lote con Construcciones	$ 3.900.000.000	144	
3	314 7128861	Juan Carlos Duque Villegas	El Cerrito	Finca con una extensión aproximada de 96 Hectareas, ubicada en el sector Samaria municipio del Cerrito, departamento del Valle del Cauca. Con acceso y frente sobre Via que permiten la comunicación con el sector.	Lote con Construcciones	$ 3.000.000.000	96	

10.2 GEORREFERENCIACIÓN DE OFERTAS

Unidad fisiográfica 1



ESTUDIO DE MERCADO RURAL												
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3104159120	Silvestre Group Inmobiliaria	Yotoco	MediaCanoa	Lote con Construcciones	$ 700.000.000	$ 658.000.000	17,92	28.180.804	180,00	$ 850.000	$ 153.000.000
2	3104159120	Silvestre Group Inmobiliaria	Yotoco	MediaCanoa	Lote con Construcciones	$ 3.900.000.000	$ 3.861.000.000	144	24.868.056	400,00	$ 700.000	$ 280.000.000
3	314 7128861	Juan Carlos Duque Villegas	El Cerrito	Samaria	Lote con Construcciones	$ 3.000.000.000	$ 2.760.000.000	96	28.166.667	70,00	$ 800.000	$ 56.000.000
MEDIA ARITMÉTICA						$ 27.071.841,93						
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						1.908.548,08	LÍMITE SUPERIOR	$ 28.980.390,01				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						7,05%	LÍMITE INFERIOR	$ 25.163.293,86				

La investigación de mercado encontró lotes de terreno rurales con las mismas características normativas del predio objeto de avalúo, que cumplen a su vez con las características físicas, de ubicación y uso predominantes en la zona donde se localiza el inmueble. Los datos obtenidos reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno.

10.3 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS

Unidad fisiográfica 1

ESTUDIO DE MERCADO RURAL			
ÍTEM	**SECTOR - VEREDA**	**DIRECCIÓN - NOMBRE**	**VALOR TERRENO/Ha**
1	MediaCanoa	Lote con Construcciones	$ 28.180.804
2	MediaCanoa	Lote con Construcciones	$ 24.868.056
3	Samaria	Lote con Construcciones	$ 28.166.667
PROMEDIO			**$ 27.071.842**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			**1.908.548**
COEF DE VARIACIÓN			**7,05%**
LÍMITE SUPERIOR			**$ 28.980.390**
LÍMITE INFERIOR			**$ 25.163.294**

De acuerdo con el estudio de mercado realizado, se adopta el valor del límite superior, teniendo en cuenta que los puntos de investigación presentan condiciones topográficas menos favorables que el predio objeto de avalúo. De esta manera, el valor por hectárea corresponde a VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($28.980.300,00/ha).

10.4 ZONAS DE PROTECCIÓN:

De conformidad con los cruces cartográficos realizados y la consulta de la normativa de ordenamiento territorial vigente, se evidenció que la totalidad del área del predio objeto de estudio se encuentra clasificada como zona de protección.

10.5 SERVIDUMBRES, CESIONES Y/O AFECTACIONES VIALES:

De conformidad con la información suministrada y la inspección técnica realizada al predio objeto de avalúo, se evidenció la existencia de una servidumbre de paso en campo. No obstante, al realizar la revisión del Folio de Matrícula Inmobiliaria (FMI), se constató que dicha servidumbre no se encuentra registrada.

11 CALCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvinni, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata vigente y precios unitarios tomados del sector.

11.2 DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES Y ANEXAS

El área objeto de avalúo comercial presenta las siguientes construcciones principales y anexas

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	20	100	20,00%	2	14,22%	$ 741.556,88	$ 105.469,41	$ 636.087,47	$ 636.100
C2	5	70	7,14%	2	6,26%	$ 356.963,48	$ 22.356,06	$ 334.607,42	$ 334.600
C3	20	100	20,00%	2,5	19,11%	$ 1.094.408,01	$ 209.128,24	$ 885.279,77	$ 885.300
CA1	20	30	66,67%	2	56,73%	$ 660.241,17	$ 374.522,76	$ 285.718,41	$ 285.700
CA2	5	30	16,67%	2,5	17,02%	$ 223.048,07	$ 37.961,84	$ 185.086,23	$ 185.100
CA3	5	30	16,67%	2	12,00%	$ 172.719,00	$ 20.732,29	$ 151.986,71	$ 152.000
CA4	20	100	20,00%	2,5	19,11%	$ 608.142,58	$ 116.208,75	$ 491.933,83	$ 491.900
CA5	5	30	16,67%	2	12,00%	$ 163.823,19	$ 19.664,48	$ 144.158,71	$ 144.200

12 CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

12.1 SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

De conformidad con la visita de inspección predial realizada, se evidenció la presencia de cobertura vegetal y bosque nativo a lo largo del recorrido del predio objeto de avalúo. Al respecto, se precisa que dicho componente no fue valorado de manera independiente, toda vez que hace parte integral de las condiciones físicas, ambientales y propias del terreno.

Así mismo, los puntos de investigación y ofertas de mercado considerados para la estimación del valor presentan condiciones comparables de cobertura vegetal y densidad arbórea, razón por la cual el valor unitario adoptado para el terreno

incorpora dicho componente en proporción a las características observadas. Al no contarse con un inventario forestal específico, ni evidenciarse un aprovechamiento económico independiente del componente arbóreo, se considera que el valor asociado a la cobertura vegetal y al bosque nativo se encuentra incluido dentro del valor comercial del terreno

13 CONSIDERACIONES GENERALES:

- El predio objeto de estudio se localiza en zona rural del municipio de Calima, Valle del Cauca, y su acceso se realiza mediante vías rurales que comunican con la cabecera municipal.
- De conformidad con la información suministrada y la inspección técnica realizada al predio objeto de avalúo, se evidenció la existencia de una servidumbre de paso en campo. No obstante, al realizar la revisión del Folio de Matrícula Inmobiliaria (FMI), se constató que dicha servidumbre no se encuentra registrada.
- De conformidad con los cruces cartográficos realizados y la consulta de la normativa de ordenamiento territorial vigente, se evidenció que la totalidad del área del predio objeto de estudio se encuentra clasificada como zona de protección.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- Se aclara que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

14 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien o a la propiedad avaluada, o al título legal de la misma (escritura). Se asume que la escritura es legal y confiable, por ende, no se da ninguna opinión acerca de la misma.
- La Propiedad es avaluada sobre la base de estar poseída por un propietario responsable.
- El valuador no entregará información sobre esta valoración a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo de valuación, y sólo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en los casos en que la obligación surja de la Ley.
- Las demás disposiciones referidas en la Ley 1673 de 2013 y en la normatividad

vigente en materia de avalúos.

15 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

Por medio del presente se declara que:

- No se tiene ningún interés financiero, comercial ni de otra índole en los inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- No se tienen prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se reciban
- El avalúo se adelantó conforme al Código de Ética y a las normas de conducta establecidas en la Ley 1673 de 2015.
- En la realización de este estudio se han tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015 y la Resolución No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 422 de 2000, la Ley 1673 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

16 RESULTADO DE AVALÚO:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	TOTAL
TERRENO				
Unidad Fisiografica 1	ha	21,7711	$ 28.980.300	$ 630.933.937
TOTAL TERRENO				**$ 630.933.937**
CONSTRUCCIONES				
Construccion 1	m2	300,00	$ 636.100	$ 190.830.000
Construccion 2	m2	200,00	$ 334.600	$ 66.920.000
Construccion 3	m2	45,00	$ 885.300	$ 39.838.500
Construccion Anexa 1	m2	27,00	$ 285.700	$ 7.713.900
Construccion Anexa 2	m2	45,00	$ 185.100	$ 8.329.500
Construccion Anexa 3	m2	80,00	$ 152.000	$ 12.160.000
Construccion Anexa 4	m2	25,00	$ 491.900	$ 12.297.500
Construccion Anexa 5	m2	130,00	$ 144.200	$ 18.746.000
TOTAL CONSTRUCCIONES				**$ 356.835.400**
TOTAL AVALUO				**$ 987.769.337**

TOTAL AVALÚO: NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE ($987.769.337,00).

Cordialmente,

Julian Sanabria Garcia

Firmado digitalmente por Julian Sanabria Garcia

Ing. Julián Sanabria García.
Especialista en Sistemas de información Geográfica.
Candidato Mag. En Planificación y Gestión del Territorio
Avaluador comisionado.
Corporación Lonjas Inmobiliarias De Avalúos De Colombia.
R.A.A: AVAL-1.016.106.021

Fecha de elaboración: 06 de julio de 2026

17 VIGENCIA DEL AVALÚO:

De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

18 ANEXOS:

1. Registro Fotográfico

VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA CONSTRUCCIÓN



VISTA CONSTRUCCIÓN



VISTA CONSTRUCCIÓN



VISTA CONSTRUCCIÓN



VISTA CONSTRUCCIÓN



VISTA CONSTRUCCIÓN



2. Soporte de presupuesto de obra

C1: Construcción de dos pisos para uso residencial.					
Desglose del ítem	**unidad**	**cantidad**	**valor unit**	**Fuente**	**Valor por APU**
PRELIMINARES					
Replanteo	m2	200,00	$ 12.339,00	Construdata ed 217	$ 2.467.800,00
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	60,00	$ 37.769,00	Construdata ed 217	$ 2.266.140,00
ESTRUCTURA					$ -
Columna de confinamiento 20X12CM	m	57,19	169.287,00	Construdata ed 217	$ 9.681.100,31
Viga de Confinamiento 12X20CM	m	91,50	147.357,00	Construdata ed 217	$ 13.483.165,50
Columna en madera 0.08 X 0.18 X5.9m Sapàn	un	8,00	394.041,00	Construdata ed 217	$ 3.152.328,00
PISO Y CUBIERTA					$ -
Placa en concreto 15 cm	m2	200,00	$ 145.756,00	Construdata ed 217	$ 29.151.200,00
Placa entrepiso en concreto maciza 10 cm Con mall	m2	100,00	$ 124.999,00	Construdata ed 217	$ 12.499.900,00
Esmalte mineral	m2	300,00	$ 13.080,00	Construdata ed 217	$ 3.924.000,00
Cielorraso liston madera Machimbrado 8cm	m2	200,00	$ 41.745,00	Construdata ed 217	$ 8.349.000,00
Canal PVC	ml	31,00	$ 40.740,00	Construdata ed 217	$ 1.262.940,00
Estructura de madera para Teja Fibrocemento	m	93,00	$ 65.022,00	Construdata ed 217	$ 6.047.046,00
Teja de zinc	m2	100,00	$ 58.472,00	Construdata ed 217	$ 5.847.200,00
Cubierta Teja de Barro Natural	m2	100,00	$ 61.556,00	Construdata ed 217	$ 6.155.600,00
MUROS					$ -
Muro bloque concreto estructural de 19cm	m2	217,00	$ 127.498,00	Construdata ed 217	$ 27.667.066,00
Muro ladrillo estructural p.v pared doble	m2	108,50	$ 113.270,00	Construdata ed 217	$ 12.289.795,00
ACABADOS					$ -
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	434,00	$ 10.293,00	Construdata ed 217	$ 4.467.162,00
Esmalte sobre lámina lineal	m	47,20	10.090,00	Construdata ed 217	$ 476.248,00
CARPINTERIA					$ -
Puerta metálica	un	4,00	$ 363.340,00	Construdata ed 217	$ 1.453.360,00
Puerta en madera	un	3,00	$ 469.565,00	Construdata ed 217	$ 1.408.695,00
Ventana madera	m2	19,25	$ 111.585,00	Construdata ed 217	$ 2.148.011,25
Baranda 3 bolillos horizontales y pasamanos	ml	18,60	$ 61.553,00	Construdata ed 217	$ 1.144.885,80
APARATOS					$ -
lavaplatos acero inoxidable	un	2,00	$ 341.941,00	Construdata ed 217	$ 683.882,00
Inodoro tipo 1	un	3,00	$ 382.771,00	Construdata ed 217	$ 1.148.313,00
Ducha tipo 1	un	3,00	$ 118.542,00	Construdata ed 217	$ 355.626,00
Lavamanos tipo 1	un	3,00	$ 279.999,00	Construdata ed 217	$ 839.997,00
Meson en concreto mas enchape	m2	2,34	$ 227.488,00	Construdata ed 217	$ 532.321,92
INSTALACIONES HIDRAULICAS					$ -
Tubo presión pvc 1/2" RDE 9	ml	15,00	$ 3.319,00	Construdata ed 217	$ 49.785,00
Punto A.F Inodoro	Un	3,00	$ 29.584,00	Construdata ed 217	$ 88.752,00
Punto A.F lavaplatos	Un	3,00	$ 30.453,00	Construdata ed 217	$ 91.359,00
Punto A.F Ducha	Un	3,00	$ 302.680,00	Construdata ed 217	$ 908.040,00
Punto A.F lavamanos o orinal	Un	3,00	$ 30.453,00	Construdata ed 217	$ 91.359,00
INSTALACIONES SANITARIA					$ -
Tubo PVC sanitario de 4"	ml	19,00	$ 26.693,00	Construdata ed 217	$ 507.167,00
Punto sanitario 4" inodoro	un	3,00	$ 110.676,00	Construdata ed 217	$ 332.028,00
Punto sanitario 2" Lavaplatos	un	3,00	$ 55.844,00	Construdata ed 217	$ 167.532,00
Punto sanitario 2" Ducha	Un	3,00	$ 73.655,00	Construdata ed 217	$ 220.965,00
Punto sanitario 2" Lavamanos	Un	3,00	$ 81.156,00	Construdata ed 217	$ 243.468,00
INSTALACIONES ELECTRICAS					$ -
Salida en Luminaria techo PVC	un	25,00	$ 161.137,00	Construdata ed 217	$ 4.028.425,00
Salida Toma corriente doble en muro	un	25,00	$ 167.671,00	Construdata ed 217	$ 4.191.775,00
Salida Interruptor doble PVC	un	25,00	$ 144.521,00	Construdata ed 217	$ 3.613.025,00
Tablero trifásico 18 circuitos	un	1,00	$ 428.355,00	Construdata ed 217	$ 428.355,00
MANO DE OBRA					$ -
Hora Cuadrilla AA	Hc	552,00	$ 31.473,00	Construdata ed 217	$ 17.373.096,00
Total Costo Directo					$ 191.237.913,78
Administracion	5%				$ 9.561.895,69
Imprevistos	3%				$ 5.737.137,41
Utilidad	7%				$ 13.386.653,96
Total AIU	15%				$ 28.685.687,07
IVA sobre utilidad (19%)	19%				$ 2.543.464,25
Total					**$ 222.467.065,10**
Cantidad (m2)					**300,00**
Valor adoptado					**$ 741.556,88**

C2: Cobertizo para uso agropecuario					
Desglose del ítem	**unidad**	**cantidad**	**valor unit**	**Fuente**	**Valor por APU**
PRELIMINARES					
Replanteo	m2	200,00	$ 12.339,00	Construdata ed 217	$ 2.467.800,00
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	80,00	$ 37.769,00	Construdata ed 217	$ 3.021.520,00
PISO Y CUBIERTA					$ -
Placa contrapiso en Concreto 3000 PSI 10cm malla elect	m2	200,00	$ 123.272,00	Construdata ed 217	$ 24.654.400,00
Tubo estructural cuadrado negro 100mm esp. 6mm (6m)	ml	6,00	$ 137.819,00	Construdata ed 217	$ 826.914,00
Estructura Metalica para Teja Fibrocemento	m	81,20	34.560,00	Construdata ed 217	$ 2.806.272,00
Canal PVC	ml	12,00	$ 40.740,00	Construdata ed 217	$ 488.880,00
Teja metálica aluzinc seam cal 24	m2	220,00	$ 17.494,00	Construdata ed 217	$ 3.848.680,00
MUROS					$ -
Muro ladrillo comun	m2	130,50	$ 92.039,00	Construdata ed 217	$ 12.011.089,50
ACABADOS					$ -
Esmalte mineral	m2	200,00	$ 13.080,00	Construdata ed 217	$ 2.616.000,00
Alistado para piso 2cm	m2	200,00	$ 12.429,00	Construdata ed 217	$ 2.485.800,00
INSTALACIONES ELECTRICAS					$ -
Salida en Luminaria techo PVC	un	10,00	$ 161.137,00	Construdata ed 217	$ 1.611.370,00
MANO DE OBRA					$ -
Hora Cuadrilla AA	Hc	144,00	$ 31.473,00	Construdata ed 217	$ 4.532.112,00
Total Costo Directo					$ 61.370.837,50
Administracion	5%				$ 3.068.541,88
Imprevistos	3%				$ 1.841.125,13
Utilidad	7%				$ 4.295.958,63
Total AIU	15%				$ 9.205.625,63
IVA sobre utilidad (19%)	19%				$ 816.232,14
Total					**$ 71.392.695,26**
Cantidad (m2)					**200,00**
Valor adoptado					**$ 356.963,48**

C3: Construcción de un piso para uso residencial.					
Desglose del ítem	**unidad**	**cantidad**	**valor unit**	**Fuente**	**Valor por APU**
PRELIMINARES					
Replanteo	m2	45,00	$ 12.339,00	Construdata ed 217	$ 555.255,00
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	9,00	$ 37.769,00	Construdata ed 217	$ 339.921,00
ESTRUCTURA					$ -
Columna de confinamiento 20X12CM	m	15,50	169.287,00	Construdata ed 217	$ 2.623.948,50
Viga de Confinamiento 12X20CM	m	31,00	147.357,00	Construdata ed 217	$ 4.568.067,00
PISO Y CUBIERTA					$ -
Placa en concreto 15 cm	m2	45,00	$ 145.756,00	Construdata ed 217	$ 6.559.020,00
Cielorraso liston madera Machimbrado 8cm	m2	45,00	$ 41.745,00	Construdata ed 217	$ 1.878.525,00
Canal PVC	ml	8,00	$ 40.740,00	Construdata ed 217	$ 325.920,00
Estructura metalica para teja	m2	37,20	$ 34.560,00	Construdata ed 217	$ 1.285.632,00
Teja metálica aluzinc seam cal 24	m2	49,50	$ 17.494,00	Construdata ed 217	$ 865.953,00
MUROS					$ -
Muro concreto estructural de 9cm	m2	108,50	$ 110.079,00	Construdata ed 217	$ 11.943.571,50
ACABADOS					$ -
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	217,00	$ 10.293,00	Construdata ed 217	$ 2.233.581,00
CARPINTERIA					$ -
Puerta metálica	un	1,00	$ 363.340,00	Construdata ed 217	$ 363.340,00
Ventana madera	m2	4,32	$ 111.585,00	Construdata ed 217	$ 482.047,20
APARATOS					$ -
lavaplatos acero inoxidable	un	1,00	$ 341.941,00	Construdata ed 217	$ 341.941,00
Inodoro tipo 1	un	1,00	$ 382.771,00	Construdata ed 217	$ 382.771,00
Ducha tipo 1	un	1,00	$ 118.542,00	Construdata ed 217	$ 118.542,00
Lavamanos tipo 1	un	1,00	$ 279.999,00	Construdata ed 217	$ 279.999,00
Meson en concreto mas enchape	m2	1,17	$ 227.488,00	Construdata ed 217	$ 266.160,96
INSTALACIONES HIDRAULICAS					$ -
Punto A.F Inodoro	Un	1,00	$ 29.584,00	Construdata ed 217	$ 29.584,00
Punto A.F lavaplatos	Un	1,00	$ 30.453,00	Construdata ed 217	$ 30.453,00
Punto A.F Ducha	Un	1,00	$ 302.680,00	Construdata ed 217	$ 302.680,00
Punto A.F lavamanos o orinal	Un	1,00	$ 30.453,00	Construdata ed 217	$ 30.453,00
INSTALACIONES SANITARIA					$ -
Punto sanitario 4" inodoro	un	1,00	$ 110.676,00	Construdata ed 217	$ 110.676,00
Punto sanitario 2" Lavaplatos	un	1,00	$ 55.844,00	Construdata ed 217	$ 55.844,00
Punto sanitario 2" Ducha	Un	1,00	$ 73.655,00	Construdata ed 217	$ 73.655,00
Punto sanitario 2" Lavamanos	Un	1,00	$ 81.156,00	Construdata ed 217	$ 81.156,00
INSTALACIONES ELECTRICAS					$ -
Salida en Luminaria techo PVC	un	5,00	$ 161.137,00	Construdata ed 217	$ 805.685,00
Salida Toma corriente doble en muro	un	5,00	$ 167.671,00	Construdata ed 217	$ 838.355,00
Salida Interruptor doble PVC	un	5,00	$ 144.521,00	Construdata ed 217	$ 722.605,00
MANO DE OBRA					$ -
Hora Cuadrilla AA	Hc	122,00	$ 31.473,00	Construdata ed 217	$ 3.839.706,00
Total Costo Directo					$ 42.335.047,16
Administracion	5%				$ 2.116.752,36
Imprevistos	3%				$ 1.270.051,41
Utilidad	7%				$ 2.963.453,30
Total AIU	15%				$ 6.350.257,07
IVA sobre utilidad (19%)	19%				$ 563.056,13
Total					**$ 49.248.360,36**
Cantidad (m2)					**45,00**
Valor adoptado					**$ 1.094.408,01**

CA1: Bodega					
Desglose del ítem	**unidad**	**cantidad**	**valor unit**	**Fuente**	**Valor por APU**
PRELIMINARES					
Replanteo	m2	27,00	$ 12.339,00	Construdata ed 217	$ 333.153,00
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	10,80	$ 37.769,00	Construdata ed 217	$ 407.905,20
PISO Y CUBIERTA					$ -
Placa contrapiso en Concreto 3000 PSI 10cm malla elect	m2	27,00	$ 123.272,00	Construdata ed 217	$ 3.328.344,00
Estructura metalica para teja	m2	25,20	$ 34.560,00	Construdata ed 217	$ 870.912,00
Teja metálica aluzinc seam cal 24	m2	29,70	$ 17.494,00	Construdata ed 217	$ 519.571,80
MUROS					$ -
Muro ladrillo comun	m2	63,00	$ 92.039,00	Construdata ed 217	$ 5.798.457,00
ACABADOS					$ -
Esmalte mineral	m2	27,00	$ 13.080,00	Construdata ed 217	$ 353.160,00
Vinilo sobre pañete 2 manos	m2	126,00	$ 10.293,00		
Alistado para piso 2cm	m2	27,00	$ 12.429,00	Construdata ed 217	$ 335.583,00
CARPINTERIA					$ -
Ventana madera	m2	3,00	$ 111.585,00	Construdata ed 217	$ 334.755,00
Puerta metálica	un	1,00	$ 363.340,00	Construdata ed 217	$ 363.340,00
INSTALACIONES ELECTRICAS					$ -
Salida en Luminaria techo PVC	un	3,00	$ 161.137,00	Construdata ed 217	$ 483.411,00
Salida Toma corriente doble en muro	un	3,00	$ 167.671,00	Construdata ed 217	$ 503.013,00
Salida Interruptor doble PVC	un	3,00	$ 144.521,00	Construdata ed 217	$ 433.563,00
MANO DE OBRA					$ -
Hora Cuadrilla AA	Hc	40,00	$ 31.473,00	Construdata ed 217	$ 1.258.920,00
Total Costo Directo					$ 15.324.088,00
Administracion	5%				$ 766.204,40
Imprevistos	3%				$ 459.722,64
Utilidad	7%				$ 1.072.686,16
Total AIU	15%				$ 2.298.613,20
IVA sobre utilidad (19%)	19%				$ 203.810,37
Total					**$ 17.826.511,57**
Cantidad (m2)					**27,00**
Valor adoptado					**$ 660.241,17**

CA2: Ramada adosada a cosntruccion residencial secundaria					
Desglose del ítem	**unidad**	**cantidad**	**valor unit**	**Fuente**	**Valor por APU**
PRELIMINARES					
Replanteo	m2	45,00	$ 12.339,00	Construdata ed 217	$ 555.255,00
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	9,00	$ 37.769,00	Construdata ed 217	$ 339.921,00
ENRAMADA					$ -
Estructura en madera para teja	m	30,00	$ 65.022,00	Construdata ed 217	$ 1.950.660,00
Teja zinc	m2	49,50	$ 58.472,00	Construdata ed 217	$ 2.894.364,00
Columna en madera 0.08 X 0.18 X5.9m S	un	4,00	394.041,00	Construdata ed 217	$ 1.576.164,00
Listones de madera	un	32,00	$ 16.406,00	Construdata ed 217	$ 524.992,00
MANO DE OBRA					$ -
Hora Cuadrilla AA	Hc	25,00	$ 31.473,00	Construdata ed 217	$ 786.825,00
Total Costo Directo					$ 8.628.181,00
Administracion	5%				$ 431.409,05
Imprevistos	3%				$ 258.845,43
Utilidad	7%				$ 603.972,67
Total AIU	15%				$ 1.294.227,15
IVA sobre utilidad (19%)	19%				$ 114.754,81
Total					**$ 10.037.162,96**
Cantidad (m2)					**45,00**
Valor adoptado					**$ 223.048,07**

CA3: Ramada adosada a cosntruccion principal					
Desglose del ítem	**unidad**	**cantidad**	**valor unit**	**Fuente**	**Valor por APU**
PRELIMINARES					
Replanteo	m2	80,00	$ 12.339,00	Construdata ed 217	$ 987.120,00
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	16,00	$ 37.769,00	Construdata ed 217	$ 604.304,00
ENRAMADA					$ -
Estructura en madera para teja	m	50,40	$ 65.022,00	Construdata ed 217	$ 3.277.108,80
Teja metálica aluzinc seam cal 24	m2	88,00	$ 17.494,00	Construdata ed 217	$ 1.539.472,00
Columna en madera 0.08 X 0.18 X5.9m	un	10,00	394.041,00	Construdata ed 217	$ 3.940.410,00
Listones de madera	un	28,00	$ 16.406,00	Construdata ed 217	$ 459.368,00
MANO DE OBRA					$ -
Hora Cuadrilla AA	Hc	34,00	$ 31.473,00	Construdata ed 217	$ 1.070.082,00
Total Costo Directo					$ 11.877.864,80
Administracion	5%				$ 593.893,24
Imprevistos	3%				$ 356.335,94
Utilidad	7%				$ 831.450,54
Total AIU	15%				$ 1.781.679,72
IVA sobre utilidad (19%)	19%				$ 157.975,60
Total					**$ 13.817.520,12**
Cantidad (m2)					**80,00**
Valor adoptado					**$ 172.719,00**

CA4: Kiosko					
Desglose del ítem	**unidad**	**cantidad**	**valor unit**	**Fuente**	**Valor por APU**
PRELIMINARES					
Replanteo	m2	25,00	$ 12.339,00	Construdata ed 217	$ 308.475,00
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	10,00	$ 37.769,00	Construdata ed 217	$ 377.690,00
ENRAMADA					$ -
Placa concreto 25 cm	m2	25,00	$ 190.725,00	Construdata ed 217	$ 4.768.125,00
Columna de confinamiento 20X12CM	m	5,00	169.287,00	Construdata ed 217	$ 846.435,00
Muro concreto estructural de 9cm	m2	24,00	$ 110.079,00		
Estructura en madera para teja	m2	24,00	$ 65.022,00	Construdata ed 217	$ 1.560.528,00
Teja zinc	m2	25,00	$ 58.472,00	Construdata ed 217	$ 1.461.800,00
Baranda en madera flormorado	ml	20,00	$ 46.747,00		
Listones de madera	un	25,00	$ 16.406,00	Construdata ed 217	$ 410.150,00
MANO DE OBRA					$ -
Hora Cuadrilla AA	Hc	106,00	$ 31.473,00	Construdata ed 217	$ 3.336.138,00
Total Costo Directo					$ 13.069.341,00
Administracion	5%				$ 653.467,05
Imprevistos	3%				$ 392.080,23
Utilidad	7%				$ 914.853,87
Total AIU	15%				$ 1.960.401,15
IVA sobre utilidad (19%)	19%				$ 173.822,24
Total					**$ 15.203.564,39**
Cantidad (m2)					**25,00**
Valor adoptado					**$ 608.142,58**

CA5: Ramada de uso agricola					
Desglose del ítem	**unidad**	**cantidad**	**valor unit**	**Fuente**	**Valor por APU**
PRELIMINARES					
Replanteo	m2	130,00	$ 12.339,00	Construdata ed 217	$ 1.604.070,00
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	26,00	$ 37.769,00	Construdata ed 217	$ 981.994,00
ENRAMADA					$ -
Estructura en madera para teja	m	60,00	$ 65.022,00	Construdata ed 217	$ 3.901.320,00
Teja metálica aluzinc seam cal 24	m2	143,00	$ 17.494,00	Construdata ed 217	$ 2.501.642,00
Columna en madera 0.08 X 0.18 X5.9m Sapàr	un	18,00	394.041,00	Construdata ed 217	$ 7.092.738,00
Listones de madera	un	34,00	$ 16.406,00	Construdata ed 217	$ 557.804,00
MANO DE OBRA					$ -
Hora Cuadrilla AA	Hc	53,00	$ 31.473,00	Construdata ed 217	$ 1.668.069,00
Total Costo Directo					$ 18.307.637,00
Administracion	5%				$ 915.381,85
Imprevistos	3%				$ 549.229,11
Utilidad	7%				$ 1.281.534,59
Total AIU	15%				$ 2.746.145,55
IVA sobre utilidad (19%)	19%				$ 243.491,57
Total					**$ 21.297.274,12**
Cantidad (m2)					**130,00**
Valor adoptado					**$ 163.825,19**

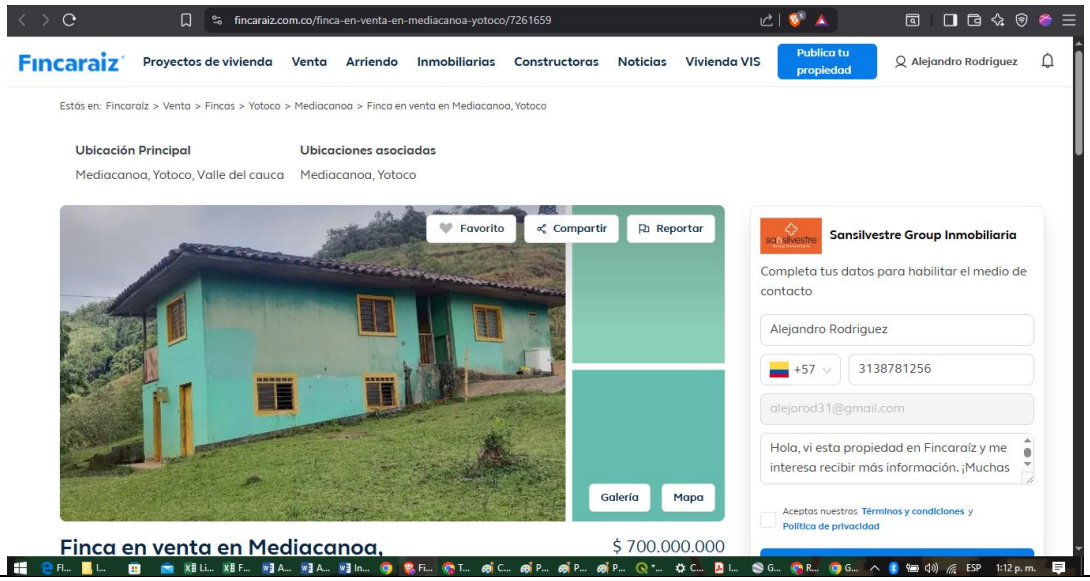
3. Estudio de Mercado y memorias de cálculo

ESTUDIO DE MERCADO RURAL									
ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	DESCRICPION	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (Ha)	FOTOGRAFIA	LINK
1	3104159120	Silvestre Group Inmobiliaria	Yotoco	Finca con una extensión aproximada de 17,92 hectáreas, ubicada en el corregimiento de Mediacanoa, municipio de Yotoco (Valle del Cauca). Cuenta con una vivienda principal de tres habitaciones y dos baños, además de disponibilidad de recurso hídrico representado por nacimientos de agua, pozo natural y cercanía a quebrada.Su topografía es ondulada a Escarpada Dispone de casa para trabajadores.	Lote con Construcciones	$ 700.000.000	17,92		https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-mediacanoa-yotoco/7261659
2	3104159120	Silvestre Group Inmobiliaria	Yotoco	Finca con una extensión aproximada de 144,00 hectáreas, ubicada en el corregimiento de Mediacanoa, municipio de Yotoco (Valle del Cauca). Topografía plana a inclinada, con acceso por carretera y localizado aproximadamente a 2 km de la vía principal. Cuenta con abundante recurso hídrico, representado por nacimientos de agua, una quebrada que atraviesa el inmueble y piscinas naturales. Así mismo, dispone de una vivienda principal con vista panorámica, una casa para trabajadores y áreas destinadas al desarrollo de actividades agropecuarias.	Lote con Construcciones	$ 3.900.000.000	144		https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-mediacanoa-yotoco/10082106
3	314 7128861	Juan Carlos Duque Villegas	El Cerrito	Finca con una extensión aproximada de 96 Hectareas, ubicada en el sector Samaria municipio del Cerrito, departamento del Valle del Cauca. Con acceso y frente sobre Vía que permiten la comunicación con el sector.	Lote con Construcciones	$ 3.000.000.000	96		https://www.facebook.com/share/1BJyzJe3nk/

4. *Registro fotográfico de las ofertas de mercado (si fueron tomadas de la web)*

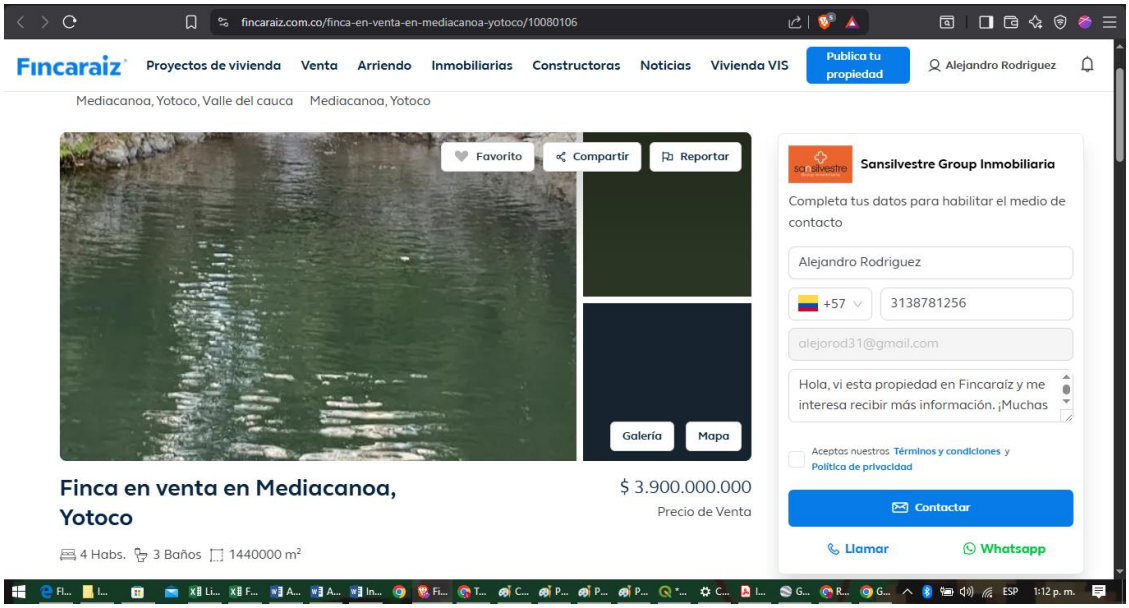
Oferta 1

https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-mediacanoa-yotoco/7261659



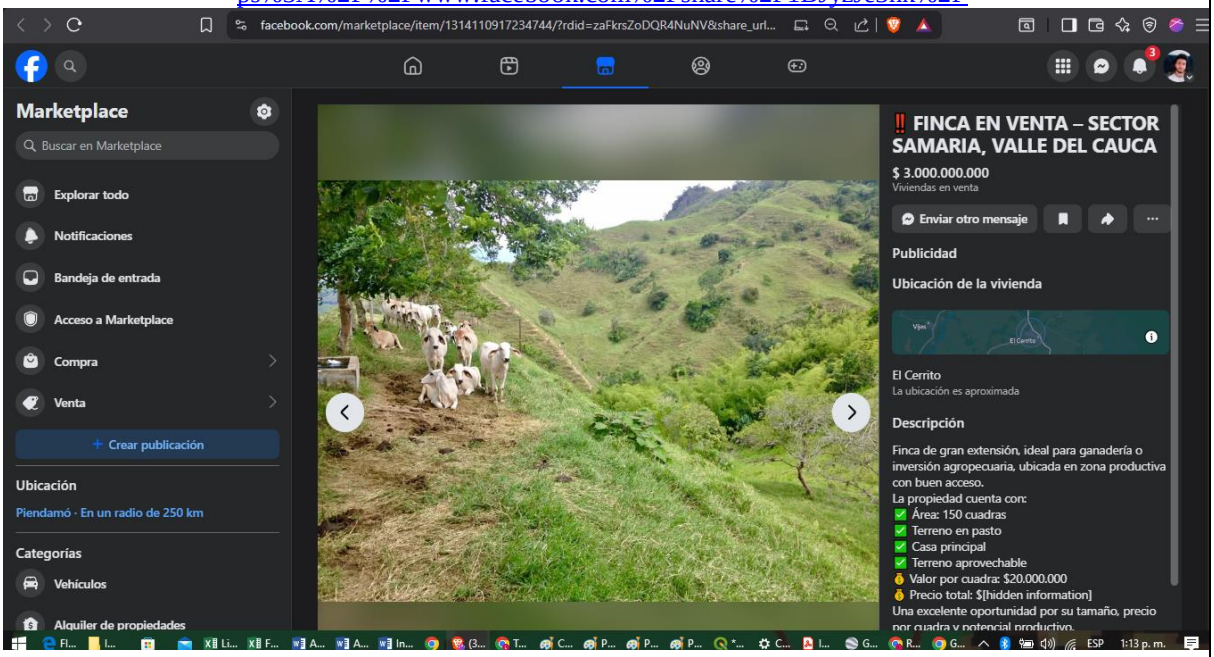
Oferta 2

https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-mediacanoa-yotoco/10080106



OFERTA 3

https://www.facebook.com/marketplace/item/1314110917234744/?rdid=zaFkrsZoDQR4NuNV&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2F1BJyzJe3nk%2F



1. *Copia Certificado RAA –*

PIN de Validación: b2d10a5b

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JULIAN SANABRIA GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016106021, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Noviembre de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1016106021.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción **25 Nov 2024** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción **25 Nov 2024** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción **25 Nov 2024** | Régimen **Régimen Académico**

PIN de Validación: b2d10a5b

https://www.raa.org.co

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
25 Nov 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Nov 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Nov 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Nov 2024

Régimen
Régimen Académico

2. *Documentos consultados para la elaboración del informe*

Consulta estado jurídico de la ventanilla única de registro.

vur
ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 04/07/2026 **Hora:** 09:27 PM **No. Consulta:** 826343063

N° Matrícula Inmobiliaría: 373-34534 **Referencia Catastral:** 76126000000000030332000000000

Departamento: VALLE DEL CAUCA **Referencia Catastral Anterior:** 76126000000000030332000000000

Municipio: CALIMA **Cédula Catastral:**

Vereda: CALIMA (EL DARIEN) **Nupre:** CCJ0001FSPA

Dirección Actual del Inmueble: LA ITALIA

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 16/02/1988 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 22/01/1988

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
373-18084

Matrícula(s) Derivada(s):
373-139242

Tipo de Predio: Rural

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización
ANOTACION: Nro 10 Fecha: 25-11-2019 Radicación: 2019-373-6-10221 Doc: RESOLUCION RV 01451 DEL 2019-10-08 00:00:00 UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS DE CALI VALOR ACTO: $ Se cancela anotación No: 7 ESPECIFICACION: 0845 CANCELACION DE PROHIBICION DE ENAJENAR PREDIO DECLARADO EN ABANDONO (CANCELACION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS.
ANOTACION: Nro 11 Fecha: 25-11-2019 Radicación: 2019-373-6-10221

Doc: RESOLUCION RV 01451 DEL 2019-10-08 00:00:00 UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS DE CALI VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 8
ESPECIFICACION: 0844 LEVANTAMIENTO DE DECLARATORIA DE INMINENCIA DE RIESGO O DESPLAZAMIENTO FORZADO (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS.

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
31149332	CÉDULA CIUDADANÍA	MARIA EUGENIA MESA CAICEDO	

Complementaciones

001.- REGISTRO DEL 22 DE MARZO DE 1.982. ESCRITURA N. 156. DEL 10 DE FEBRERO DE 1.982. DE LA NOTARIA 2. DE PALMIRA. VALOR DEL ACTO $270.000.00. MODO DE ADQUISICION ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL. DE: ESTRADA GONZALEZ IVAN. A: MORALES DE ESTRADA AURORA. 002.- REGISTRO DEL 15 DE JUNIO DE 1.968. ESCRITURA N. 980 DEL 11 DE JUNIO DE 1.968. DE LA NOTARIA PRIMERA DE PALMIRA. VALOR DEL ACTO $250.000.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION COMPRAVENTA. DE: LONDO\O FARFAN JAIME. A: ESTRADA GONZALEZ IVAN. 003.- REGISTRO DEL 08 DE AGOSTO DE 1.967. ESCRITURA N. 759. DEL 06 DE JUNIO DE 1.967. DE LA NOTARIA 2. DE PALMIRA. VALOR DEL ACTO $65.000.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION COMPRAVENTA SU DERECHO DE MITAD. DE: CADENA R. JOSE IGNACIO. A: LONDO\O FARFAN JAIME. 004.- REGISTRO DEL 09 DE JUNIO DE 1.964. ESCRITURA N. 57 DEL 11 DE ABRIL DE 1.964. DE LA NOTARIA DE GINEBRA VALOR DEL ACTO $40.000.00 CODIGO 101 MODO DE ADQUISICION COMPRAVENTA. DE: REYES HURTADO SARA. DE: HURTADO REYES VICENTE. A: LONDO\O FARFAN JAIME. A: CADENA JOSE IGNACIO. 005.- REGISTRO DEL 24 DE OCTUBRE DE 1.945. ESCRITURA N. 639. DEL 17 DE OCTUBRE DE 1.945. DE LA NOTARIA PRIMERA DE CALI. RATIFICACION DE: BOTERO DE SALAZAR JULIA. A: HURTADO R. VICENTE. A: REYES SARA. 006.- REGISTRO DEL 19 DE OCTUBRE DE 1.945. ESCRITURA N. 2.331. DEL 13 DE SEPTIEMBRE DE 1.945. DE LA NOTARIA PRIMERA DE CALI. VALOR DEL ACTO $42.000.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION COMPRAVENTA. DE: SALAZAR MANUEL. A: HURTADO R. VICENTE. A: REYES SARA.

Cabidad y Linderos

LOTE DE TERRENO: EXTENSION SUPERFICIARIA DE: (35 HAS). APROXIMADAMENTE. LINDEROS: EN LA ESCRITURA N. 149 DEL 22 DE ENERO DE 1.988. DE LA NOTARIA 11 DE CALI. (SEGUN DECRETO LEY 1711 DEL 06-07-84). SEGUN ESCRITURA # 1267 DEL 18-12-2021 NOTARIA UNICA DE LA CUMBRE, SE DEJA CONSTANCIA DE LA CONSTRUCCION DE DOS CASAS DE HABITACION. IGUALMENTE POR ESTA MISMA ESCRITURA SE DEJA CONSTANCIA DE LA PARTE RESTANTE LA CUAL ES DE 217.711.32MTS.2

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente:** %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
4	1	1998-373-6-2193	12/08/1999		BANCO CAFETERO. VALE. ARTICULO 35 DECRETO 1250 DE 1970. AGOSTO 12 DE 1999.	
0	3		18/05/2011	2011-373-3-114	SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)	
12	1	2020-373-6-4485	03/09/2020	2020-373-3-89	SE INCLUYE A ESTRADA MORALES ALFREDO COMO COMPRADOR SEGUN RESOLUCION # 94 DEL 03-09-2020. ARTICULO 59 LEY 1579 DE 2012.	
0	2		28/04/2014	2014-373-3-301	SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)	
					SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C.	

0	1		13/04/2024	ICARE-2024	MUNICIPIO JAMUNDI, RES. 40-02-19-90 DEL 2024-04-02 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.
En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 04/07/2026
Hora: 09:29 PM
No. Consulta: 826343365
No. Matricula Inmobiliaria: 373-34534
Referencia Catastral: 76126000000000030332000000000

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización
ANOTACION: Nro 10 Fecha: 25-11-2019 Radicación: 2019-373-6-10221 Doc: RESOLUCION RV 01451 DEL 2019-10-08 00:00:00 UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS DE CALI VALOR ACTO: $ Se cancela anotación No: 7 ESPECIFICACION: 0845 CANCELACION DE PROHIBICION DE ENAJENAR PREDIO DECLARADO EN ABANDONO (CANCELACION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS.
ANOTACION: Nro 11 Fecha: 25-11-2019 Radicación: 2019-373-6-10221 Doc: RESOLUCION RV 01451 DEL 2019-10-08 00:00:00 UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS DE CALI VALOR ACTO: $ Se cancela anotación No: 8 ESPECIFICACION: 0844 LEVANTAMIENTO DE DECLARATORIA DE INMINENCIA DE RIESGO O DESPLAZAMIENTO FORZADO (CANCELACION) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS.

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 02-02-1988 Radicación: 1988-373-6-880617
Doc: ESCRITURA 149 DEL 1988-01-22 00:00:00 NOTARIA 11 DE CALI VALOR ACTO: $4.500.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MORALES DE ESTRADA AURORA.
A: ESTRADA MORALES RODOLFO. X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 02-02-1988 Radicación: 1988-373-6-880617
Doc: ESCRITURA 149 DEL 1988-01-22 00:00:00 NOTARIA 11 DE CALI VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA. (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ESTRADA MORALES RODOLFO. X
A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO.

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 16-05-1997 Radicación: 1997-373-6-974208
Doc: OFICIO 1289 DEL 1997-05-07 00:00:00 JUZ.9.CIV.CTO DE CALI VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 401 EMBARGO PROCESO EJECUTIVO. (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO CAFETERO
A: ESTRADA MORALES RODOLFO CC 16250313 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 27-02-1998 Radicación: 1998-373-6-2193
Doc: OFICIO 235 DEL 1998-02-09 00:00:00 JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO. DE CALI. VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 3
ESPECIFICACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL PROCESO EJECUTIVO. (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO CAFETERO
A: ESTRADA MORALES RODOLFO CC 16250313 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 27-02-1998 Radicación: 1998-373-6-2193
Doc: OFICIO 235 DEL 1998-02-09 00:00:00 JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO. DE CALI. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 402 EMBARGO ACCION REAL PROCESO HIPOTECARIO. (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO.
A: ESTRADA MORALES RODOLFO. X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 10-08-1999 Radicación: 1999-373-6-6892
Doc: OFICIO 736 DEL 1999-04-16 00:00:00 JUZGADO TRECE CIVIL DEL CTO DE CALI VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 5
ESPECIFICACION: 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CAJA AGRARIA
A: ESTRADA MORALES RODOLFO CC 16250313 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 18-12-2006 Radicación: 2006-373-6-11710
Doc: OFICIO 004891 DEL 2006-11-25 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE CALIMA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0470 PREVENCION REGISTRADORES ABSTENERSE DE INSCRIBIR ACTOS DE ENAJENACION O TRANSFERENCIA A CUALQUIER TITULO DE BIENES RURALES.DECRETO 2007 DE 2001 (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: COMITE MUNICIPAL DE ATENCION INTEGRAL A LA POBLACION DESPLAZADA POR LA VIOLENCIA DE EL MUNICIPIO DE CALIMA EL DARIEN VALLE

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 18-12-2006 Radicación: 2006-373-6-11710
Doc: OFICIO 004891 DEL 2006-11-25 00:00:00 ALCALDIA MUNICIPAL DE CALIMA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0352 DECLARATORIA DE ZONAS DE INMINENCIA DE RIESGO DE DESPLAZAMIENTOY DE DESPLAZAMIENTO FORZADO SEGUN RESOL. 01 DE 28-09-06 (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: COMITE MUNICIPAL DE ATENCION INTEGRAL A LA POBLACION DESPLAZADA POR LA VIOLENCIA DE EL MUNICIPIO DE CALIMA EL

DARIEN VALLE

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 19-08-2009 Radicación: 2009-373-6-6399
Doc: ESCRITURA 1185 DEL 2009-03-27 00:00:00 NOTARIA 54 DE BOGOTA VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 2
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA. BOLETA 00249553 DE 19-08-2009 $76.328 BUGA. (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO ADELANTE LA EXTINGUIDA CAJA AGRARIA
A: ESTRADA MORALES RODOLFO CC 16250313 X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 25-11-2019 Radicación: 2019-373-6-10221
Doc: RESOLUCION RV 01451 DEL 2019-10-08 00:00:00 UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS DE CALI VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 0845 CANCELACION DE PROHIBICION DE ENAJENAR PREDIO DECLARADO EN ABANDONO (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS.

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 25-11-2019 Radicación: 2019-373-6-10221
Doc: RESOLUCION RV 01451 DEL 2019-10-08 00:00:00 UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS DE CALI VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 8
ESPECIFICACION: 0844 LEVANTAMIENTO DE DECLARATORIA DE INMINENCIA DE RIESGO O DESPLAZAMIENTO FORZADO (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS.

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 19-08-2020 Radicación: 2020-373-6-4485
Doc: ESCRITURA 138 DEL 2020-08-12 00:00:00 NOTARIA UNICA DE CALIMA (EL DARIEN) VALOR ACTO: $150.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ESTRADA MORALES RODOLFO CC 16250313
A: MESA CAICEDO MARIA EUGENIA CC 31149332 X
A: ESTRADA MORALES ALFREDO CC 16259372 X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 14-12-2020 Radicación: 2020-373-6-8158
Doc: ESCRITURA 323 DEL 2020-12-05 00:00:00 NOTARIA UNICA DE CALIMA (EL DARIEN) VALOR ACTO: $75.000.000
ESPECIFICACION: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 50% (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ESTRADA MORALES ALFREDO CC 16259372
A: MESA CAICEDO MARIA EUGENIA CC 31149332 X

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 07-02-2022 Radicación: 2022-373-6-940
Doc: ESCRITURA 1267 DEL 2021-12-18 00:00:00 NOTARIA UNICA DE LA CUMBRE VALOR ACTO: $40.000.000
ESPECIFICACION: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO SEGUN RESOLUCION ASP-592-19 DEL 12-12-2019. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MESA CAICEDO MARIA EUGENIA CC 31149332 X

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 07-02-2022 Radicación: 2022-373-6-940
Doc: ESCRITURA 1267 DEL 2021-12-18 00:00:00 NOTARIA UNICA DE LA CUMBRE VALOR ACTO: $40.000.000
ESPECIFICACION: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO SEGUN RESOLUCION ASP-593-19 DEL 12-12-2019 (OTRO)

(OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MESA CAICEDO MARIA EUGENIA CC 31149332 X

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 07-02-2022 Radicación: 2022-373-6-940
Doc: ESCRITURA 1267 DEL 2021-12-18 00:00:00 NOTARIA UNICA DE LA CUMBRE VALOR ACTO: $110.000.000
ESPECIFICACION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL LOTE DE TERENO CON UNA REA DE 132.288.68MTS.2 (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MESA CAICEDO MARIA EUGENIA CC 31149332
A: ESPINOSA YUSTI CAMILO CC 94398570 X

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 07-02-2022 Radicación: 2022-373-6-940
Doc: ESCRITURA 1267 DEL 2021-12-18 00:00:00 NOTARIA UNICA DE LA CUMBRE VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MESA CAICEDO MARIA EUGENIA CC 31149332 X