

**JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
MARTHA CECILIA ARBOLEDA N.**

**AVALUOS
MIEMBROS DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADOS A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-239-19**

AVALUO COMERCIAL



HACIENDA LA MERCED

Solicitante:

FABIO RODRIGUEZ – LIQUIDADOR DE LA SOCIEDAD CHAYA CABAL

Municipio El Cerrito – Valle del Cauca

27 de septiembre de 2019

Calle 6 Oeste No. 4-220 AP. 1101 Edificio Mirador de La Ceiba Teléfonos: 315 5694384 6640910.
E-Mail: jjuribe51@hotmail.com

**JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
MARTHA CECILIA ARBOLEDA N.**

**AVALUOS
MIEMBROS DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADOS A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-239-19**

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. TIPO DE AVALÚO

Comercial.

1.2. TIPO DE INMUEBLE

Hacienda LA MERCED

1.3. OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del avalúo es la determinación de los factores físicos y económicos que permitan establecer el valor comercial del inmueble.

1.4. LOCALIZACIÓN

La hacienda La Merced está ubicada en el municipio de El Cerrito en el Valle del Cauca.

Coordenadas: 3°40'09.70" N, 76°19'10.84" O

1.5. DIRECCION

La hacienda La Merced está localizada muy cerca de predios urbanos del municipio de El Cerrito.

1.6. PREDIO

Hacienda La MERCED

1.7. MUNICIPIO

El Cerrito

1.8. DEPARTAMENTO

Valle del Cauca.

1.9. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE

Agropecuario. Es importante anotar que del total del área de la hacienda que son 79.907 Has. Únicamente se están explotando 66.47 Has. Sembradas de caña de azúcar mediante un contrato con el ingenio Providencia.

1.10. SOLICITANTE

Calle 6 Oeste No. 4-220 AP. 1101 Edificio Mirador de La Ceiba Teléfonos: 315 5694384 6640910.
E-Mail: jjuribe51@hotmail.com

**JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
MARTHA CECILIA ARBOLEDA N.**

**AVALUOS
MIEMBROS DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADOS A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-239-19**

1.11. LINDEROS
Sociedad Chaya Cabal en liquidación

Contenidos en las escrituras públicas Nos. por la escritura No. 664 del 20 de mayo de 1991 de la notaría 1 de Buga, se adquirieron los predios con matrícula inmobiliaria 373- 15125 y 373-45095 y en la sentencia sin número del 3 de noviembre de 1972 del Juzgado 1 Civil del Circuito de Buga.

1.12. FECHA DEL INFORME
Septiembre 27 de 2019

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1. PROPIETARIOS

De acuerdo con la documentación suministrada, el propietario del inmueble es la Sociedad Chaya Cabal Y Cía. S. en C.

2.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Mediante la sentencia sin número del 3 de noviembre de 1972 del Juzgado 1 Civil del Circuito de Buga y por la escritura No. 664 del 20 de mayo de 1991 de la notaría 1 de Buga, se adquirieron los predios con matrícula inmobiliaria 373- 15125 y 373-45095.

2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA

373- 15125 y 373-45095

2.4. NUMERO PREDIAL

762480010000000101230000000000 y 762480010000000101250000000000

2.5. OBSERVACIONES JURÍDICAS

El predio con M.I. 373-45095 tiene inscritas las siguientes servidumbres así:

A favor de transportadora de gas internacional S. A. un área de 7.000 m².

Por energía eléctrica en un área de 10.054.50 m²

Servidumbre de tránsito pasiva e a favor de Luis Enrique Cabal Garrido y Diego Cabal Pombo.

**JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
MARTHA CECILIA ARBOLEDA N.**

**AVALUOS
MIEMBROS DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADOS A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-239-19**

NOTA: Los datos suministrados en este capítulo fueron extractados de los documentos suministrados por el solicitante, son una simple información sobre los inmuebles y no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION

3.1. LOCALIZACIÓN

La hacienda La Merced está localizada en el municipio de El Cerrito en el centro del Valle del Cauca y cerca de predios urbanos del municipio.

3.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

La hacienda La Merced se encuentra localizado en un sector agrícola. Cerca de la hacienda se encuentran predios urbanos con usos de vivienda y comercio complementario.

3.3. TIPOS DE EDIFICACIÓN

En la hacienda se encuentran dos construcciones, una casa y sus anexos y dos bodegas.

La casa principal data del siglo XIX y es una de las 17 haciendas del Valle del Cauca que fueron declaradas monumento Nacional por el Instituto Colombiano de la Cultura según consta en el decreto 0763 del 25 de abril de 1996.

Es importante anotar que la declaratoria de monumentos nacionales, según la Ley 163 de 1959, implica que las haciendas no podrán ser reparadas, reconstruidas ni modificadas sin el previo permiso del Consejo de Monumentos Nacionales.

3.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

N.A. por ser un predio rural.

3.5. VÍAS DE ACCESO

El acceso a la hacienda La Merced es por una carretera que comunica al municipio de El Cerrito con la hacienda. La carretera está sin pavimentar pero en buen estado de conservación.

3.6. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

El predio no tiene ninguna infraestructura urbanística.

Calle 6 Oeste No. 4-220 AP. 1101 Edificio Mirador de La Ceiba Teléfonos: 315 5694384 6640910.
E-Mail: jjuribe51@hotmail.com

**JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
MARTHA CECILIA ARBOLEDA N.**

**AVALUOS
MIEMBROS DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADOS A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-239-19**

3.7. TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de transporte público intermunicipal para el sector es oportuno y permanente, ya que por las vías principales que rodean el sector transitan rutas del servicio de transporte intermunicipal, proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos de la región, como también a municipios circunvecinos.

3.8. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector donde está ubicada la hacienda La Merced no hay ninguna actividad edificadora pero muy cerca de la hacienda está el perímetro urbano del municipio y hay viviendas y comercio complementario.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA Y USOS DEL SUELO

Según el Acuerdo 015 de mayo 31 de 2016, por el cual se adoptó el Plan básico de Ordenamiento de la ciudad de El Cerrito se encontraba ubicado en una zona de expansión.

Donde está ubicada la Hacienda La Merced quedó clasificada con los siguientes usos:

- | | |
|------------------------|--------------|
| 1. USO PRINCIPAL: | Agropecuario |
| 2. USO COMPLEMENTARIO: | Equipamiento |
| 4. USO PROHIBIDO: | Industria |

5. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

5.1 GENERALIDADES

La hacienda La Merced, tiene una muy buena ubicación pues está localizada cerca del perímetro urbano del municipio de El Cerrito.

La facilidad de tener un transporte intermunicipal eficiente y bien atendido.

Estar cerca de sitios turísticos como la hacienda El Paraíso y otros sitios en el sector.

5.2 CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA

Calle 6 Oeste No. 4-220 AP. 1101 Edificio Mirador de La Ceiba Teléfonos: 315 5694384 6640910.
E-Mail: jjuribe51@hotmail.com

**JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
MARTHA CECILIA ARBOLEDA N.**

**AVALUOS
MIEMBROS DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADOS A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-239-19**

Lote de terreno medianero de forma geométrica irregular, topografía plana y frente sobre un eje vial secundaria.

5.3 SERVICIOS PÚBLICOS

La hacienda cuenta con el servicio de energía, acueducto con tanque de almacenamiento, tiene dos lagos de reserva y tubería para riego. El alcantarillado se hace a través de un pozo séptico.

5.4. AREA DEL LOTE

El área total de la hacienda La Merced es de 79.9074 Has. Que equivalen a 799.907.40 M2.

5.5. CONSTRUCCIONES

En La hacienda hay varias construcciones: la casa principal que data desde el siglo XIX y hay dos bodegas construidas en material y estructura en ladrillo y cubierta en teja de barro sobre vigas de madera.

A la casa se le ha hecho un mantenimiento normal y requiere algunas reparaciones.

5.6. DISTRIBUCION

La casa consta de, sala, comedor, cocina, zona de oficios, cuatro alcobas, un baño, estaderos, bodega. Integrada a la casa está la vivienda del mayordomo y tiene otras áreas y patios.

5.7. ACABADOS DE LAS CONSTRUCCIONES

Muros en adobe, pisos de ladrillo, ventanas y puertas en madera, estructura de vigas en madera.

5.9. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno para el tipo de construcción que tiene la casa principal. Esta requiere algunas reparaciones.

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la

**JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
MARTHA CECILIA ARBOLEDA N.**

**AVALUOS
MIEMBROS DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADOS A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-239-19**

determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

- 6.1. La localización general de la hacienda La Merced.
- 6.2. El vecindario al frente de la hacienda con la carretera al medio y con predios de uso mixto.
- 6.3. La normatividad dada por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de la ciudad de El Cerrito.
- 6.4. El avalúo efectuado a la hacienda La Merced se realiza con base en las áreas existentes en la documentación suministrada y en el plano del levantamiento topográfico realizado por el topógrafo Andrés Valencia de fecha julio 2 de 2008.
- 6.5. El presente avalúo comercial no constituye un estudio jurídico sobre la tradición del inmueble.
- 6.6. El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.
- 6.7. El avalúo comercial practicado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel valor más probable que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir, actuando libremente y sin presiones, sin desconocimiento alguno de las características del inmueble.
- 6.8. El evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada 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. El evaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.
- 6.9. A la fecha de la visita la hacienda La Merced tiene 66.47 Has. Productivas y sembradas con dos variedades de caña: CC85-92 y V71-51 teniendo un rendimiento aproximado de 110 Ton./Ha. El cuales un rendimiento aceptable para este tipo de cultivo.

**Calle 6 Oeste No. 4-220 AP. 1101 Edificio Mirador de La Ceiba Teléfonos: 315 5694384 6640910.
E-Mail: jjuribe51@hotmail.com**

**JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
MARTHA CECILIA ARBOLEDA N.**

**AVALUOS
MIEMBROS DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADOS A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-239-19**

6.10. VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

7. METODOLOGÍA VALUATORIA APLICADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se aplicó la siguiente metodología valuatoria.

Artículo 1°.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

7.1 JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA APLICADA:

El método aplicado es el más acertado porque se tuvo en cuenta los valores transados en negociaciones de inmuebles similares al avaluado y también se tuvo en cuenta el mercado por oficinas ofertado en el sector.

**JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
MARTHA CECILIA ARBOLEDA N.**

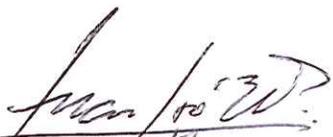
**AVALUOS
MIEMBROS DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADOS A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-239-19**

8. AVALÚO COMERCIAL

**FINCA LA MERCED
MUNICIPIO DE EL CERRITO
DEPARTAMENTO DE VALLE DEL CAUCA**

DESCRIPCIÓN	ÁREA HAS.	V./HA.	V. TOTAL
Valor HAS. Productivas	66,4700	\$ 110.000.000	\$ 7.311.700.000
Valor HAS: improductivas	11,7320	\$ 35.000.000	\$ 410.620.000
Valor servidumbres	1,7054	\$ 20.000.000	\$ 34.108.000
VALOR TOTAL TERRENO			\$ 7.756.428.000
Valor construcciones 1	799,00	\$ 650.000	\$ 519.350.000
Valor construcciones 2	110,00	\$ 750.000	\$ 82.500.000
Valor lagos	4,2788	\$ 20.000.000	\$ 85.576.000
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES			\$ 687.426.000
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 8.443.854.000

NOTA: Para determinar el valor de la hectárea asignado en el presente avalúo se tuvo en cuenta la infraestructura y adecuaciones que tiene la finca, como son los lagos para almacenamiento de agua, los tanques existentes, la tubería, drenajes, callejones, construcciones existentes y la producción de la caña y cepas.

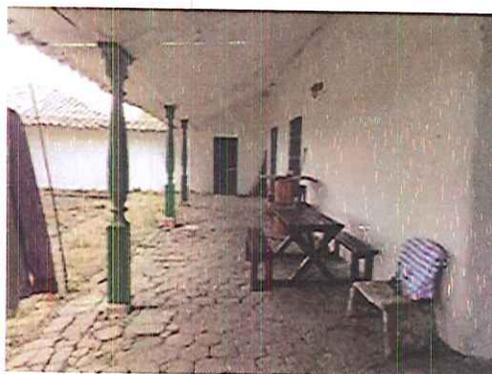
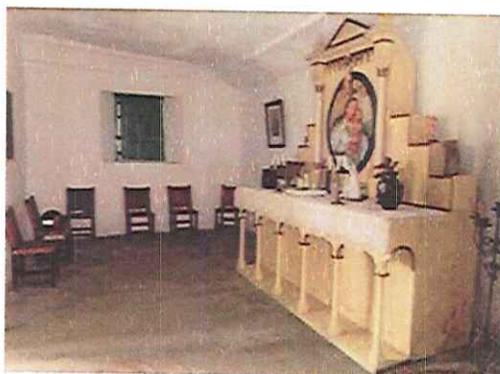

Arq. JUAN JOSÉ URIBE DE FRANCISCO
Contratista

Ing. MARTHA CECILIA ARBOLEDA N.
R.A.A AVAL 66858603

**JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
MARTHA CECILIA ARBOLEDA N.**

**AVALUOS
MIEMBROS DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADOS A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-239-19**

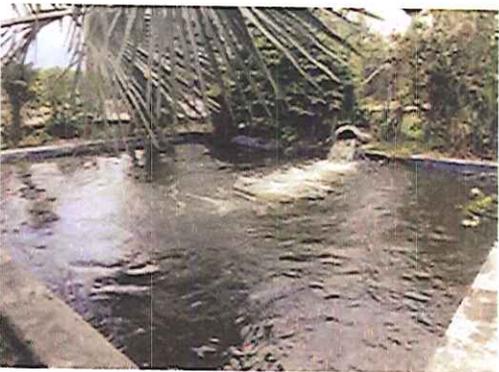
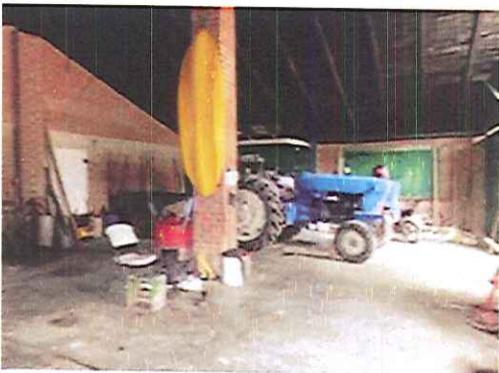
REGISTRO FOTOGRAFICO



**Calle 6 Oeste No. 4-220 AP. 1101 Edificio Mirador de La Ceiba Teléfonos: 315 5694384 6640910.
E-Mail: jjuribe51@hotmail.com**

**JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
MARTHA CECILIA ARBOLEDA N.**

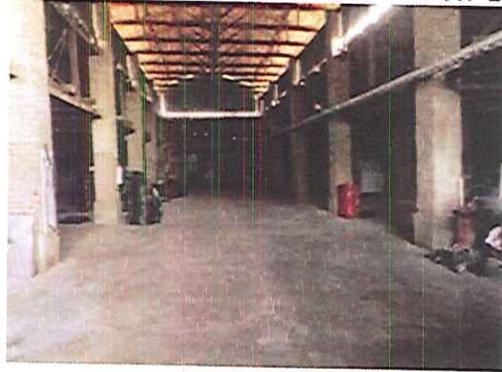
**AVALUOS
MIEMBROS DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADOS A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-239-19**



**Calle 6 Oeste No. 4-220 AP. 1101 Edificio Mirador de La Ceiba Teléfonos: 315 5694384 6640910.
E-Mail: jjuribe51@hotmail.com**

**JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
MARTHA CECILIA ARBOLEDA N.**

**AVALUOS
MIEMBROS DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADOS A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-239-19**



**Calle 6 Oeste No. 4-220 AP. 1101 Edificio Mirador de La Ceiba Teléfonos: 315 5694384 6640910.
E-Mail: jjuribe51@hotmail.com**



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) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66858603, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-66858603.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0129, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 120 NO 13 - 80
Teléfono: 315 5565400
Correo Electrónico: marboleda@inmopacifico.com.co

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniería Civil - La Universidad del Valle.
Especialista en Administración Concentración en Competitividad y Calidad -Universidad ICESI.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)



señor(a) **MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ** , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66858603.

El(la) señor(a) **MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b9a40acf

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los días (10) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
 Alexandra Suarez
 Representante Legal