



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso 0 Rural



AVALUO: MAN_PRG_2023_1294704

Fecha del avalúo	15/05/2023	Fecha de visita	06/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	PLAYA RICA VEREDA CHARGUAYACO		
Barrio	VEREDA CHARGUAYACO		
Ciudad	Pitalito		
Departamento	Huila		
Propietario	ANDRES FABIAN MORA MUÑOZ		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	ANDRES FABIAN MORA MUÑOZ		
Nit/CC	12237055		
Consecutivo del bien	-	Garantía	45300003399

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
 Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 15/05/2023

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: Andres Fabian Mora Muñoz

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ANDRES FABIAN MORA MUÑOZ** ubicado en la PLAYA RICA VEREDA CHARGUAYACO VEREDA CHARGUAYACO, de la ciudad de Pitalito.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$1,780,755,000.00 pesos m/cte (Mil setecientos ochentamillones setecientos cincuenta y cinco mil).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		59.3585	Ha	\$30,000,000.00	100.00%	\$1,780,755,000.00
Area de Terreno	SERVIDUMBRE VIAL	0.69	Ha	\$0.00	0.00%	\$0.00
Area de Terreno	SERVIDUMBRE ELECTRICA	2	Ha	\$0.00	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$1,780,755,000.00

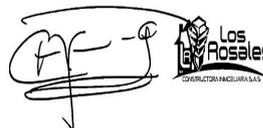
Valor en letras

Mil setecientos ochentamillones setecientos cincuenta y cinco mil Pesos Colombianos

Perito actuante



CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO
RAA Nro: AVAL-1015433632
C.C: 1015433632



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA AVAL-88229287
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	30,000,000	0	Valor del avalúo en UVR	303.6323
Proporcional	1,780,755,000	0	Valor asegurable	5,864,840.47
% valor proporcional	100	0	Tiempo esperado comercialización	0
				24

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

El inmueble no es favorable para GRUPO BANCOLOMBIA S.A. Mantenimiento. El predio está en 100% suelo de Protección ambiental RESERVA FORESTAL DE LA AMAZONIA.

Observación

El inmueble está localizado en la vereda charguayaco del municipio de Pitalito, sector predominantemente Residencial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías recebadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la vía Pitalito-San Adolfo como principal vía de acceso y desalojo.

NOTA 1: El predio se encuentra en 100% zona de protección ambiental, RESERVA FORESTAL DE LA AMAZONIA.

NOTA 2: El predio es atravesado por la vía Pitalito a san Adolfo, esto causaría una

servidumbre vial, la cual no se encuentra grabada. Se liquidó, con valor de cero, al área aproximada que se mide en el cruce cartográfico, de acuerdo a las políticas de quien se dirige el presente informe. Las medidas aproximadas son 373 ML x 18.47 ML para un área aproximada de 0.69 Ha

NOTA 3: El predio es atravesado por una servidumbre eléctrica, la cual está registrada en la anotación 1 del certificado suministrado, está de líquida por aparte con valor de cero, de acuerdo a las políticas de quien se dirige el informe. La medida aproximada calculada en el cruce, del tendido eléctrico, es de 677 ML, por un ancho de 30 MI, daría una área aproximada de 2 Ha.

NOTA 4: Se liquidó área de terreno catastral de 62.0485; en escritura y certificado registra una área de 84 Has 9914 M2, si aportan documentos que den claridad de la diferencia de áreas, el presente informe sería susceptible a cambio. Se recomienda realizar aclaración de áreas y linderos, además unificar área terreno, entre catastro y documentos jurídicos.

NOTA 5: cuenta con las siguientes construcciones: Casa principal 154 (7*22) ; Casa trabajadores gris 48 (6*8) ; Casa trabajadores 2 54 (9*6), no había llaves de las mismas. No se liquidan en el presente informe, ya que son áreas que no son susceptibles a ser legalizadas por estar el terreno en la condición de protección actual, si cuentan con documento licencia que las legalice, sería susceptible a cambios; Además, cuenta con galpones de cerdos, y enramadas. Lo anteriormente mencionado, es de acuerdo a las políticas y manual de requisitos técnicos de a quien se dirige el informe.

GENERAL

Código	MAN_PRG_2023_1 294704	Propósito	Mantenimiento	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	Andres Fabian Mora Muñoz				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12237055	Teléfono	3112118021
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	ANDRES FABIAN MORA MUÑOZ				
Nit/CC	12237055				
Consecutivo del bien	-	Garantía	45300003399		
Datos del propietario:					
Propietario	ANDRES FABIAN MORA MUÑOZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	12237055	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	PLAYA RICA VEREDA CHARGUAYACO				
Conjunto	NO				
Ciudad	Pitalito	Departamento	Huila	Estrato	S/E
Sector	Rural	Barrio	VEREDA CHARGUAYACO	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Finca	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble está localizado en la vereda charguayaco del municipio de pitalito, sector predominantemente Residencial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías recebadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la vía Pitalito-San Adolfo como principal vía de acceso.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	0	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Otro	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>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.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			HA	84.9914	
AREA CONSTRUIDA			M2	343	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA PISO 1			M2	----	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			N/A	0	
Indice construcción			N/A	0	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			Ha	62.0485	
AREA CONSTRUIDA			M2	343	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS	210.970.000	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			HA	62.0485	
Forma Geometrica	IRREGULAR	Frente		ESCRITURAS	
Fondo	ESCRITURAS	Relación frente fondo		ESCRITURAS	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				

**Comportamiento
Oferta y Demanda**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	ACUERDO 023 DE 2021
Area Del Lote	84.9914 HA
Forma Del Lote	IRREGULAR
Topografía	PLANA-LIGERAMENTE INCLINADO
Clasificacion Del Suelo	RURAL
Uso Principal Norma	ZIE-FP_FORESTAL PROTECTOR- ZONA DE INTERES ECOLOGICO FORESTAL PROTECTOR
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	MEDIA Y ALTA
Suelos De Proteccion	RESERVA FORESTAL DE LA AMAZONIA Resolución 1925 de 2013-Ley 2da de 1959
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>USO DE SUELO ESPECÍFICO: https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023042819044178USO%20DE%20SUELO%20LA%20PROSPERIDAD%202023.pdf</p> <p>CRUCE CARTOGRÁFICO: https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051516054115PITALITO%201294704-comprimido.pdf</p> <p>ARTÍCULO 18. Suelo de Protección Rural La definición de suelos de protección obedece al resultado de estudios detallados y semidetallados de suelos que permitan evaluar no sólo sus coberturas y características físicas, químicas y biológicas sino establecer las aptitudes y vocaciones que deben configurar cada una de las zonas del territorio, bien sea para producción, explotación o conservación. Ver Plano PA-23. Suelo de protección rural; se propone un total de 31093,61 Ha. Hacen parte del suelo de protección en el ámbito rural los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suelo de protección ambiental; 2. Suelos de protección para la reserva de suelos para los servicios públicos domiciliarios; 3. Suelos de protección por amenazas naturales; 4. Suelos de protección del patrimonio.
	<p>ARTÍCULO 38. Suelo de Protección Ambiental. Los suelos de protección ambiental tienen restricción para ser urbanizados dadas sus características geográficas, paisajísticas y ambientales, o por formar parte de zonas de utilidad pública, o de las áreas de amenaza y riesgo no aptas para la ubicación de asentamientos. Se consideran como tal aquellas áreas protegidas definidas por el presente Acuerdo y las que se incorporen al Sistema Municipal de Áreas Protegidas y las que correspondan al orden Nacional o Regional.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Reserva Forestal de la Amazonía; 2. Corredor Biológico PNN Cueva de los Guácharos-Puracé; 3. Distrito Regional de manejo integrado serranía de Peñas Blancas (adoptado por la corporación mediante Acuerdo 003 de marzo 22 de 2018). 4. Parque Natural Municipal Pitalito Serranía de Peñas Blancas; 5. Reserva Nacional de La Sociedad Civil El Roble; 6. Humedales; 7. Franja de Protección Humedales; 8. Zonas de Interés Ecológico Estratégico Forestal Protector; 9. Zonas Forestales Protectoras; 10. Ronda hídrica establecida en el estudio de AVR 2016; 11. Zona de Exclusión definida en la zonificación ambiental del estudio de AVR 2016; 12. Rondas hídricas y todo nacimiento de agua. 13. Zonas de recarga acuíferas. 14. Zonas de reserva de acueductos veredales y de Corregimientos.

Zonas de Interés Ecológico Estratégico - ZIE

Acuerdo 023 de 2021 Se Adopta Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Pitalito – POT.



Esta zona mayor incluye el Parque Natural Municipal de Pitalito Serranía de Peñas Blancas y el área de interés estratégico ubicada dentro del Parque, así como otras zonas forestales que deben ser preservadas.

Estas zonas abarcan un total de 12893,75 Ha, que representan un 20,47% del área total del Municipio. Las zonas menores que hacen parte de las Zonas de Interés Ecológico Estratégico son: Zonas de Uso y Manejo Conservacionista (ZIE-UMC) y Zonas Forestales Protectoras (ZIE-FP).

Zonas Forestales Protectoras, ZIE-FP

Corresponde a aquellas áreas de propiedad pública o privada de importancia para el equilibrio del ecosistema, ya que aseguran funciones ecológicas básicas como el recurso hídrico, suelos y que mantienen la diversidad biológica propia del territorio, por lo tanto no deben considerarse para la implementación de sistemas de producción, debe conservarse la cobertura boscosa.

En estas áreas se debe asegurar el mantenimiento de la integridad ecosistémica, aumento de la conectividad entre fragmentos boscosos, así como contribuir a la disminución paulatina de impactos ocasionados por actividades antrópicas.

Las ZIE-FP cubren un área de 12803,90 ha, representando el 99,30% de la Zona Mayor y el 20,32% del área total del Municipio de Pitalito. En la Tabla 123 se observa el régimen de uso para este tipo de zona menor.

"Además de las reservas a que se refieren los artículos anteriores se podrán declarar como protectoras áreas forestales, cuando sea necesario para proteger especies en vías de extinción".⁴

229

Tabla 123. Régimen de Uso para ZIE-FP

Régimen de Uso para ZIE-FP	
TIPO DE USO	DESCRIPCIÓN
Uso Principal	Plantaciones Forestales Protectoras. Conservación de bosques naturales y artificiales. Preservación de la fauna propia de estas zonas.
Usos Compatibles	Obtención de frutos secundarios del bosque. Recreación Contemplativa. Investigación controlada.
Usos Condicionados	Establecimiento de áreas especiales para la propagación o cría de especies, de acuerdo con estudios técnicos.
Usos Prohibidos	Aprovechamiento forestal de cualquier tipo. Minería. Caza. Pesca. Industria. Urbanización.

Fuente: Elaboración propia.

⁴ Decreto 1608 de 1978 Art. 20

Acuerdo 023 de 2021 Se Adopta Revisión General Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Pitalito – POT.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1757	EscrituraDePropiedad	12/07/2013	2	Pitalito

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
206-83876	10/04/2023	41551000100000034006 4000000000	FINCA

Observación

EL INMUEBLE CUENTA CON HIPOTECA BAJO ESCRITURA 3005 del 29-11-2013 NOTARIA SEGUNDA de PITALITO ANOTACIÓN 3.

ANOTACIÓN: Nro. 001 Fecha: 17-04-2007 Radicación: 2007-2403 Doc.: ESCRITURA 611 del 17-03-2007 NOTARIA 1 de PITALITO **ESPECIFICACIÓN: SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** A: EMPRESA DE ENERGÍA DE BOGOTÁ S.A. ESP.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 1757 de fecha 12-07-2013 en NOTARIA SEGUNDA de PITALITO PLAYA RICA con área de 84 HAS 9914 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). LINDEROS:POR EL ORIENTE COLINDA CON PREDIOS DE ÁNGEL MARÍA MOLINA POR EL OCCIDENTE COLINDA CON LA CARRETERA QUE DE PITALITO CONDUCE A SAN ADOLFO POR EL NORTE COLINDA CON PREDIOS DE LUIS ANÍBAL RESTREPO ROJAS Y POR EL SUR COLINDA CON PREDIOS DE N.N.

CERTIFICADO:

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/194020230424212028LIBERTAD%20Y%20TRADICION%20PREDIO%20PLAYA%20RICA.pdf>

ESCRITURA

COMPRA:

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023042819041798ESCRITURA%20P%C3%9ABLICA%20N%C2%B0%201757%20DE%2012%20DE%20JULIO%20DEL%202013.pdf>

ESCRITURA

HIPOTECA:

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023042819046644ESCRITURA%20P%C3%9ABLICA%20N%C2%B0%203005%20DEL%2029%20DE%20NOVIEMBRE%20DEL%202013.pdf>

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

NO APLICA

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBILIAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Otro	Área de actividad		Demanda / Interés	Media
Estrato	S/E	Barrio legal	Si	Topografía	Inclinada
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	No hay		Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	No hay		Vías pavimentadas	NO	No hay
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	SENCILLA RECEBADA	
Escolar	Regular	mas de 500			
Comercial	Regular	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	FINCAS DE GRAN EXTENSIÓN DONDE SUS USOS PRINCIPALES SON GANADERÍA Y AGRICULTURA, según POT de Pitalito, la zona presenta una amenaza baja y media por remoción en masa, además de especificarse la vereda como Reserva Forestal de la				

Amazonía. Y adicional específica como zona forestal protectora.

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	NO APLICA
Año construcción	2000	Edad Inmueble	23 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	N/a		
Licencia construcción	SIN INFORMACION				
Observación	No se logra acceder a las viviendas, sin embargo, en su exterior se observan en buen estado de mantenimiento.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	0	Comedor	0	Cocina	0
Baños Sociales	0	Patio interior	0	Habitaciones	0
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0
Balcón	0	Jardin	0	Zona verde	0

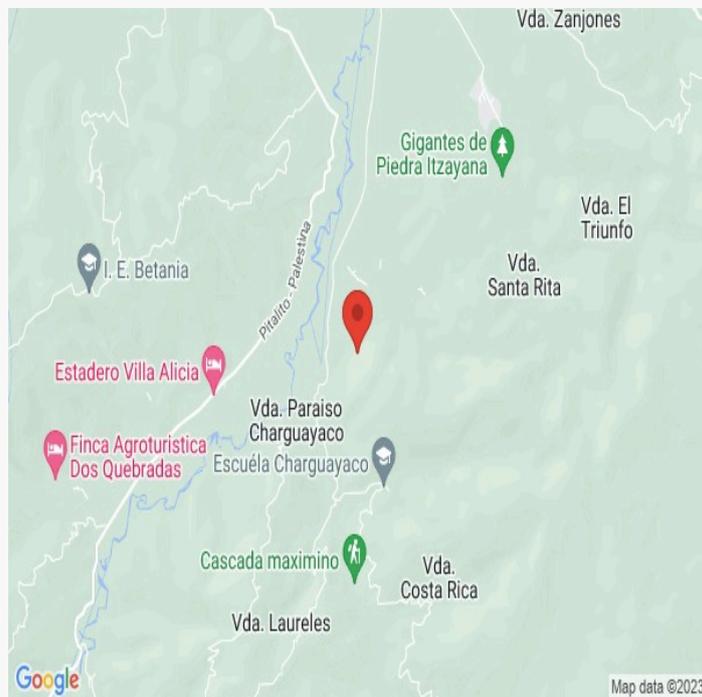
Oficina	0	Ventilación		Iluminación	
Observación	<p>No se logra acceder a las viviendas, sin embargo, en su exterior se observan en buen estado de mantenimiento.</p> <p>Cuenta con las siguientes construcciones: Casa principal 154 (7*22) ; Casa trabajadores gris 48 (6*8) ; Casa trabajadores 2 54 (9*6), no había llaves de las mismas.</p> <p>Además, cuenta con galpones de cerdos, y enramadas, las cuales de acuerdo a las políticas de a quien se dirige el informe, no se liquidan en el presente avalúo.</p>				

ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad								
Estado								
Observación	<p>No se logra acceder a las viviendas, sin embargo, en su exterior se observan en buen estado de mantenimiento.</p>							

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: PLAYA RICA VEREDA CHARGUAYACO | VEREDA CHARGUAYACO | Pitalito | Huila



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.795211
GEOGRAFICAS : 1° 47' 42.759''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.049408
GEOGRAFICAS : 76° 2' 57.8682''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO HA	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	los osos reserva-santander	\$705,076,218	0.88	\$620,467,072	317 8694337	16	0	\$0	\$0
2	garzon- la pita	\$960,000,000	0.88	\$844,800,000	3213715834	24	80	\$600,000	\$48,000,000
3	san agustin-zona reserva	\$500,000,000	0.88	\$440,000,000	3132840935	12.837		\$	\$0
4	reserva forestal	\$580,000,000	0.88	\$510,400,000	314 3288513	15	0	\$0	\$0
Del inmueble						59.3585			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO HA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$620,467,072	\$38,779,192	0.90	1.0	0.90	\$34,901,273
2	\$796,800,000	\$33,200,000	0.95	1.0	0.95	\$31,540,000
3	\$440,000,000	\$34,275,921	0.90	1.0	0.90	\$30,848,329
4	\$510,400,000	\$34,026,667	0.90	1.0	0.90	\$30,624,000
PROMEDIO						\$31,978,400.46
DES. STANDAR						\$1,987,195.65
COEF. VARIACION						6.21%

TERRENO	ADOPTADOHA	\$30,000,000.00	AREA	59.3585	TOTAL	\$1,780,755,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$1,780,755,000.00					

Observaciones:

Se toman ofertas a nivel nacional de zonas de reservas. Para la afectación de tamaño, se utiliza tabla-Oscar Borrero.

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10933_2archivopdflinks.html

1-<https://biosergio-wildlife.com/properties/los-osos-natural-reserve/>

2-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/vereda-la-pita/garzon/7253434>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/san-agustin-huila/neiva/7760616>

4-https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1293639959-se-vende-finca-ganadera-eservaagricola-en-fomeque-cund- JM#position=3&search_layout=grid&type=item&tracking_id=d712dfc-103a-4338-9edf-1ad6f01ccdc

REPOSICION

casas

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	256
Area construida vendible	256
Valor M2 construido	\$1,000,000
Valor reposición M2	\$256,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,000,000
Fuente	GACETA OFICIAL 5096 2023
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,000,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	23
Edad en % de vida útil	23 %
Fitto y corvin %	29.68 %
Valor reposición depreciado	\$703,200
Valor adoptado depreciado	\$703,200
Valor total	\$180,019,200

Observaciones: cuenta con las siguientes construcciones: Casa principal 154 (7*22) ; Casa trabajadores gris 48 (6*8) ; Casa trabajadores 2 54 (9*6) , no había llaves de las mismas.
Además, cuenta con galpones de cerdos, y enramadas, las cuales de acuerdo a las políticas de a quien se dirige el informe, no se liquidan en el presente avalúo.

FOTOS 8

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



FOTOS 8

Contador de Agua



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS 8

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS 8

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS 8

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



FOTOS 8

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



galpon 1



galpon 1



galpon 1



FOTOS 8

galpon 1



galpon 2



galpon 2



galpon 2



galpon 2



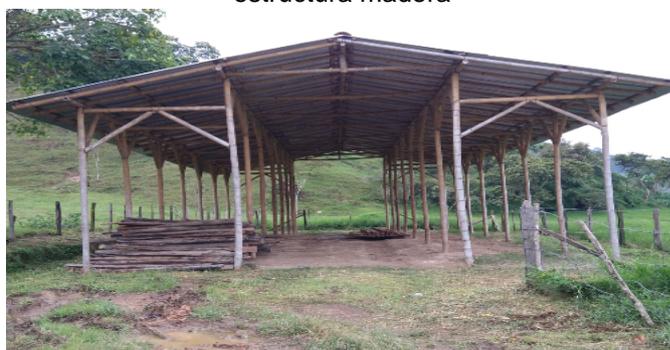
galpon 2



casa de trabajadores



estructura madera



FOTOS 8

SECADERO CAFE



SECADERO CAFE



SECADERO CAFE



MOLINO



casa trabajadores 2



casa trabajadores 2



casa trabajadores 2



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapas:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO MAN_PRG_2023_1294704



PIN de Validación: b1eb0a87



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1015433632.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO 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
11 Mayo 2018

Regimen
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
11 Mayo 2018

Regimen
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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1eb0a87



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1eb0a87



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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 1B # 40A - 26

Teléfono: 5713125371856

Correo Electrónico: caalopezv@correo.udistrital.edu.co

TRASLADOS DE ERA



PIN de Validación: b1eb0a87



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



ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	05 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632.

El(la) señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

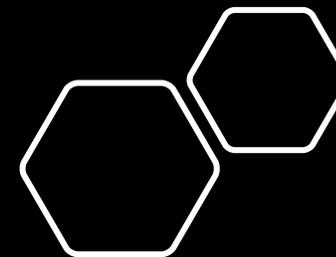
b1eb0a87

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 diecisiete (17) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

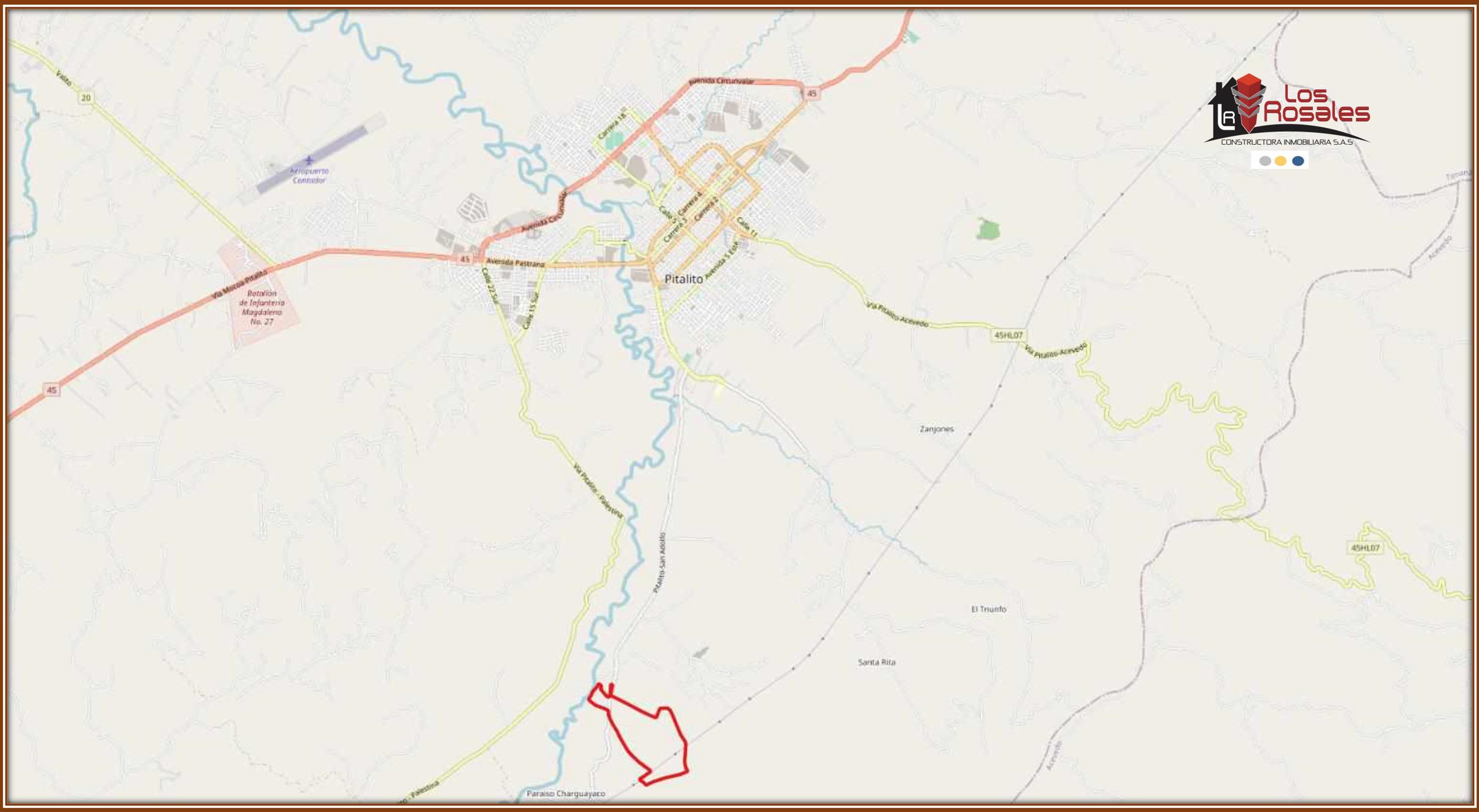


ACUERDO 023 DEL 2021-
PITALITO-HUILA



Inmueble objeto de avalúo
PLAYA RICA VEREDA CHARGUAYACO.
M.I.:206-83876

OF Los Rosales: Calle 151 CALLE 16F BIS
A # 97-603 18ª-34 of.505-Bogotá.
PBX: 6019159007





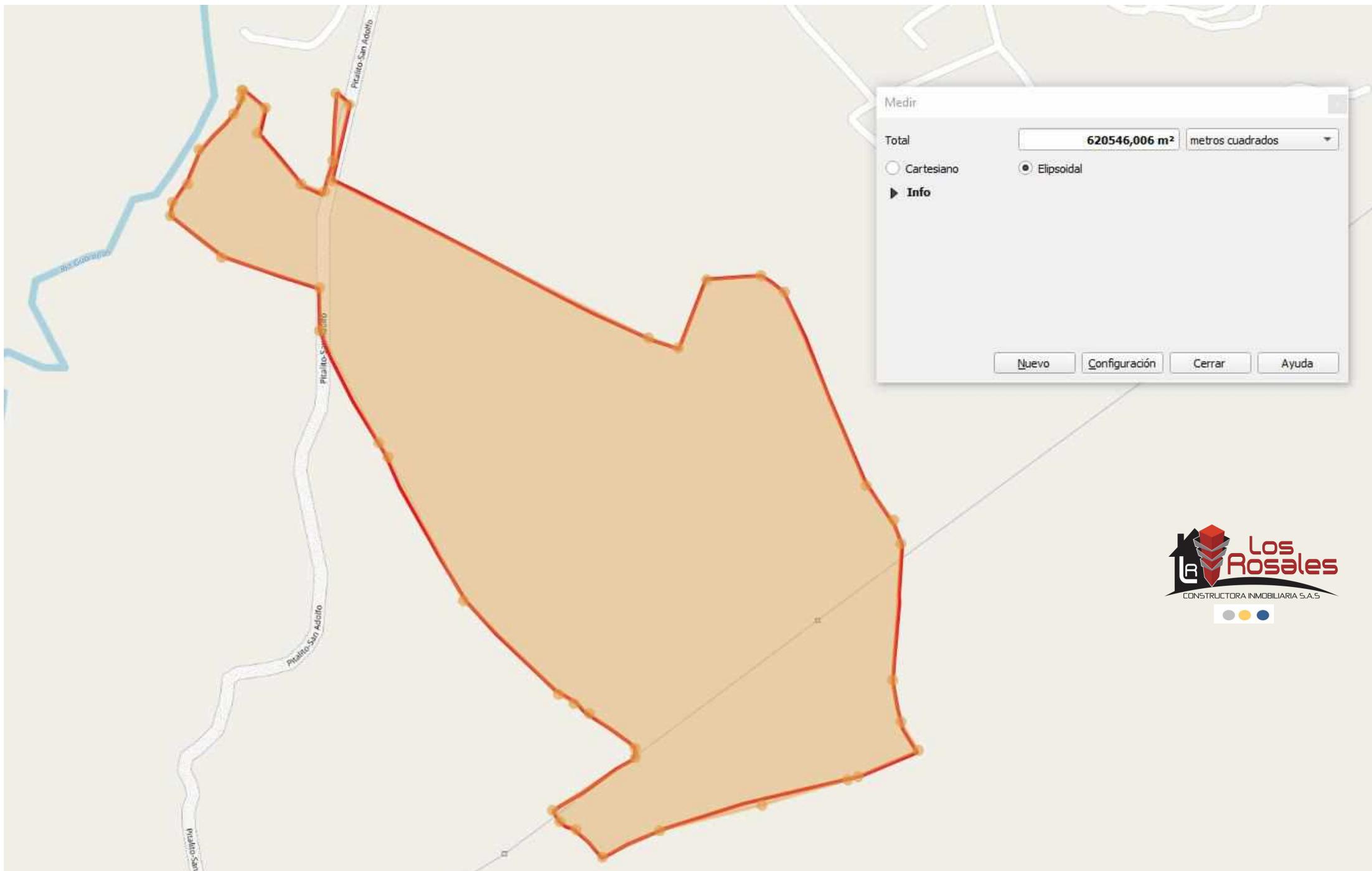


Medir

Total metros cuadrados ▾

Cartesiano Elipsoidal

► Info



Municipio: Pitalito, Huila



Código	Descripción	Área	%
7p	<p>Principales limitantes: Cubre tierras protegidas de páramo y subpáramo; relieve moderadamente escarpado; poca profundidad efectiva, ácidos y de fertilidad baja</p> <p>Usos recomendados: Usos multi - estratificados en sistema de bosque productor con especies maderables y selección de sitios para el aprovechamiento de especies plantadas</p> <p>Prácticas de manejo: Mantener las coberturas naturales; preparación manual y puntual para cultivos de pan coger, en clima templado café con sombrío en franjas alternadas con semipermanentes</p> <p>Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Huila</p> <p>Escala: 1:100.000</p> <p>Año: 2016</p>	52.32 ha	84.35%
7s	<p>Principales limitantes: Déficit de humedad en alguna época del año; poca profundidad efectiva, saturación alta de aluminio, baja fertilidad</p> <p>Usos recomendados: Usos multi - estratificados en sistema de bosques para la protección y con mayor énfasis en la producción de grandes bloques</p> <p>Prácticas de manejo: Mantener coberturas naturales, incrementar especies que aporten abundante biomasa, cultivos permanentes con sombrío</p> <p>Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Huila</p> <p>Escala: 1:100.000</p> <p>Año: 2016</p>	9.71 ha	15.65%

Número predial: 415510001000000340064000000000

Número predial (anterior): 41551000100340064000

Municipio: Pitalito, Huila

Norte (m): 1756646.993183

Este (m): 4660784.802341

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

Fecha del reporte: 2023-05-15 09:01:25



ZONIFICACIÓN AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE PITALITO

	Suelo para el desarrollo de Vivienda Campestre	ZCV-VC	1040,94			34,26%	1,65%
Zona de Interés Ecológico ZIE	Forestal Protector	ZIE-FP	12353,59	12443,44	19,75%	99,28%	19,61%
	Uso y Manejo Conservacionista	ZIE-UMC	89,85				

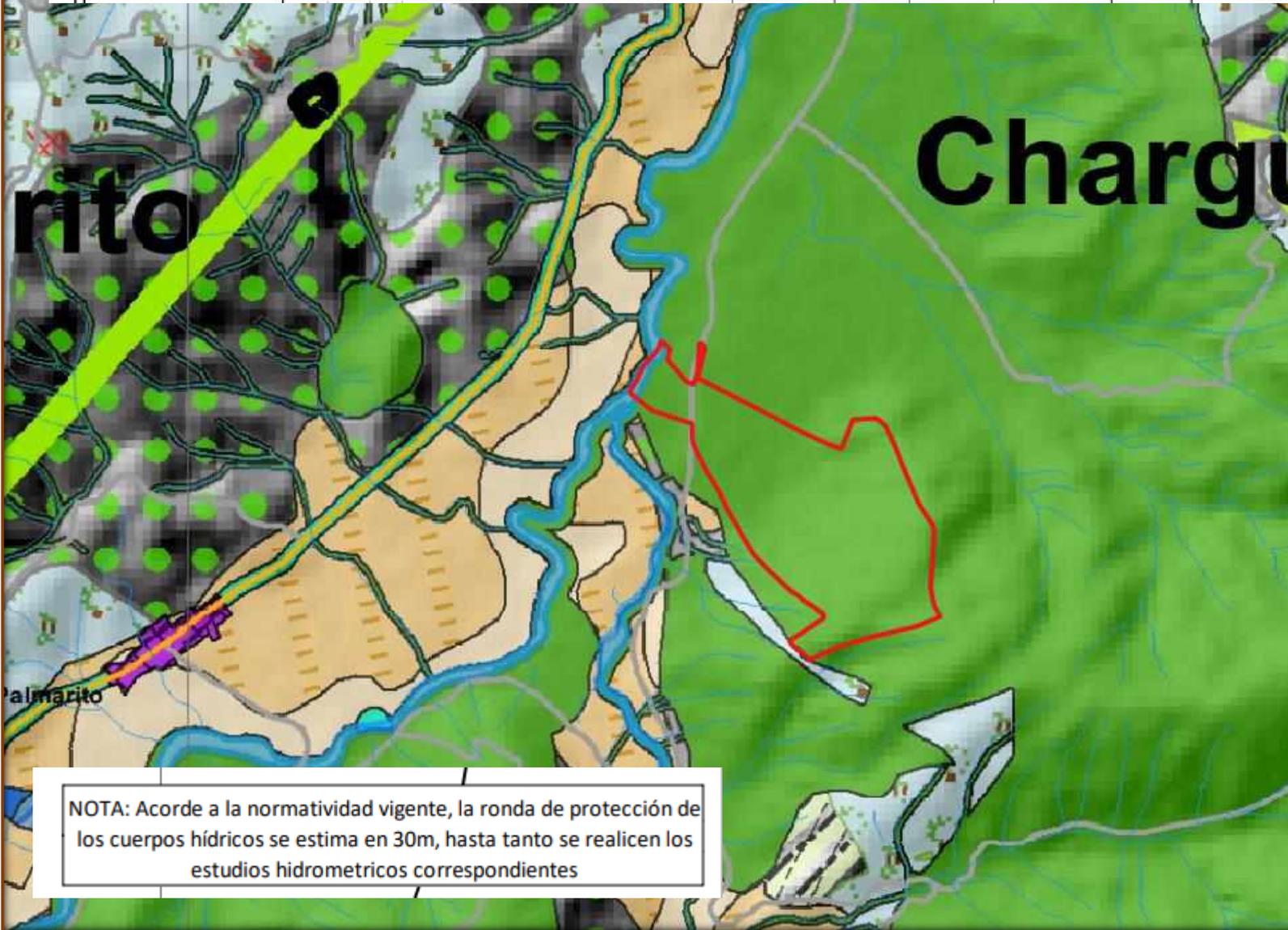


Revisión y Ajuste Plan de Ordenamiento Territorial
 POT Municipio de Pitalito Huila
 Contrato Interadministrativo N. 538 de 2013
 Versión 3

ALCALDIA DE PITALITO
 UNIVERSIDAD NACIONAL
 DE COLOMBIA
 SEDE MANIZALES



Chargua



	TIR-ROS		ZMI-FPr		ZP-FP
	TIR-RUM		ZMI-Ind		ZP-H
	ZCV-AS		ZMI-PI		ZP-I
	ZCV-CC		ZMI-SA		ZP-MM
	ZCV-PU		ZMI-SP		ZP-Zexc
	ZCV-SE		ZMI-UAC		ZR-AT
	ZCV-VC		ZMI-ZAL		ZR-I
	ZIE-FP		ZMI-ZSLC		ZR-MM
	ZIE-UMC		ZP-AT		ZRest
	ZMI-AE		ZP-CE		ZRest-RS
	ZMI-Bpr		ZP-FM		ZRest-SP

NOTA: Acorde a la normatividad vigente, la ronda de protección de los cuerpos hídricos se estima en 30m, hasta tanto se realicen los estudios hidrometricos correspondientes

DIVISION POLITICO ADMINISTRATIVA CORREGIMIENTOS
Y VEREDAS DEL MUNICIPIO DE PITALITO



Revisión y Ajuste Plan de Ordenamiento Territorial
POT Municipio de Pitalito Huila
Contrato Interadministrativo N. 538 de 2013
Versión 3

ALCALDIA DE PITALITO
UNIVERSIDAD NACIONAL
DE COLOMBIA
SEDE MANIZALES



ID	CORREGIMIENTO	NOMBRE
86	Charguayaco	AGUA BLANCA
87	Charguayaco	EL TERMINAL
88	Charguayaco	EL HIGUERON
89	Charguayaco	BELLAVISTA
90	Charguayaco	ZANJONES
91	Charguayaco	HONDA PORVENIR

almarito

Charguayaco

CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO



Revisión y Ajuste Plan de Ordenamiento Territorial
POT Municipio de Pitalito Huila
Contrato Interadministrativo N. 538 de 2013
Versión 3

ALCALDIA DE PITALITO
UNIVERSIDAD NACIONAL
DE COLOMBIA
SEDE MANIZALES



Chargu

Humedal	Suelo Agroindustrial - PBA	Suelo de Protección Para la Reserva de suelos para los Servicios Públicos Domiciliarios
Zona de Protección Humedal	Zonas de Expansión Urbana	Suelo de Protección del Patrimonio
Perimetro Urbano Propuesto	Zona Para Vivienda Campestre	Suelo de Protección por Amenazas Naturales
Resguardo Indígena Rumiayaco	Corredores Suburbanos	
Cabeceras Corregimentales	Suelo de Protección Ambiental	

ito

Rio

Quebrada

Quebrada Choros

SUELO DE PROTECCIÓN RURAL



Revisión y Ajuste Plan de Ordenamiento Territorial
POT Municipio de Pitalito Huila
Contrato Interadministrativo N. 538 de 2013
Versión 3

ALCALDIA DE PITALITO
UNIVERSIDAD NACIONAL
DE COLOMBIA
SEDE MANIZALES



rito

Sa

Quebrada El Arroyuelo

	Reserva Forestal de la Amazonía
	Zona de exclusión definida en la zonificación ambiental del estudio de AVR 2016
	Ronda hídrica establecida en el estudio de AVR 2016
	Aislamiento Estación de Almacenamiento y Regulación G.N.C (Bruselas)

DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN DE LAS ÁREAS EN AMENAZA A NIVEL MUNICIPAL



Revisión y Ajuste Plan de Ordenamiento Territorial
POT Municipio de Pitalito Huila
Contrato Interadministrativo N. 538 de 2013
Versión 3

ALCALDIA DE PITALITO
UNIVERSIDAD NACIONAL
DE COLOMBIA
SEDE MANIZALES



Amenaza; Remoción en Masa

Alta	Media
Baja	Baja
Alta	

Amenaza; Inundación

Alta
Media
Baja

Amenaza Inundación; (Lluvia-Drenaje)

Alta
Baja

Amenaza; Avenida Torrencial

Alta

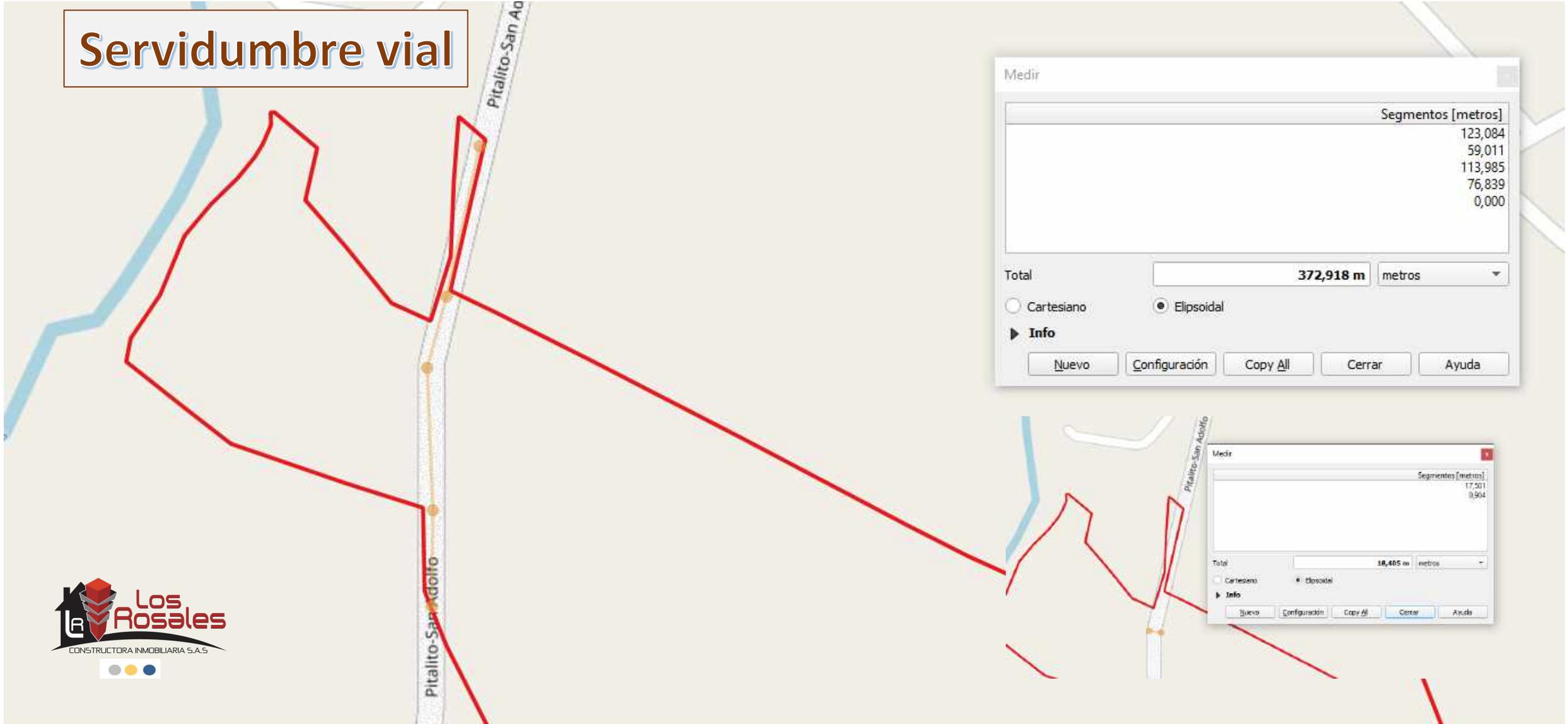
rito

Palmarito

Quebrada

Que

Servidumbre vial



Servidumbre Tendido eléctrico

Medir

Segmentos [metros]
526,520
149,538
0,000

Total metros

Cartesiano Elipsoidal

► Info

**USO DE SUELO**

CÓDIGO: F-GDT-09

VERSIÓN: 02

FECHA: 15/01/2023

CERTIFICADO DE USO DEL SUELO**DEFINICIÓN**

ARTÍCULO 44. Definición. Es el tipo de utilización o destinación asignado a un predio, terreno, edificación o parte de éstos y a los elementos materiales que conforman la estructura física y espacial del área urbana y rural para permitir la realización de actividades por parte de los habitantes del Municipio.

INFORMACION BASICA

NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	FINCA PLAYA RICA		
CEDULA CATASTRAL	415510001000000340064000000000	CLASIFICACION DEL USO	AGRICOLA
DIRECCIÓN - VEREDA /O CORREGIMIENTO	VEREDA HONDA PORVENIR	TELEFONO	3174332672
NOMBRE DEL SOLICITANTE	MARIA IRMA MUÑOZ ZAMBRANO	CEDULA /NIT	31.255.647

IDENTIFICACIÓN DEL SUELO

AREAS DE ACTIVIDAD N°	ZONA MAYOR: Zona de Interés Ecológico ZIE ZONA MENOR: Forestal Protector ZIE-FP	CODIGO DE ACTIVIDAD	N/A
GRUPO	Ganadería: Es el manejo de animales domesticables con fines de producción para su aprovechamiento.		
ACTIVIDAD	Ganadería y cerdos		
CLASIFICACION DEL SUELO	CATEGORIAS DEL SUELO	TRATAMIENTO DEL SUELO	TRATAMIENTO ESPECIFICO
RURAL	N/A	N/A	N/A

SUELOS DE PROTECCION (ARTICULO 37)

SI

DICTAMEN

USO PROHIBIDO (NP)	ARTÍCULO 56. Usos Prohibidos (NP). Los desarrollos existentes en zonas no permitidas, deben trasladarse a otras zonas donde se permitan.
---------------------------	--

LORENA MERCEDES CASTRO MOLANO
Secretaria de Planeación



Proyectó: JORGE ELIECER BARON MENDEZ

Revisado por:	Aprobado por: LORENA MERCEDES CASTRO MOLANO
Firma:	Firma:
Nombre: JORGE ELIECER BARON MENDEZ	Nombre: LORENA MERCEDES CASTRO MOLANO
Cargo: Apoyo a la Gestión	Cargo: Secretaria de Planeación

**USO DE SUELO**

CÓDIGO: F-GDT-09

VERSIÓN: 02

FECHA: 15/01/2023

REQUERIMIENTOS GENERALES

NO PERMITIDO

NIVEL DE IMPACTO**REQUERIMIENTOS ESPECIFICOS**

BAJO

NO PERMITIDO

MEDIO

NO PERMITIDO

ALTO

NO PERMITIDO

OTROS REQUISITOS QUE EL ESTABLECIMIENTO DEBERÁ CUMPLIR

NO PERMITIDO

OBSERVACIONES

EL PRESENTE CERTIFICADO SE EMITE CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ACUERDO 023 DEL 21 DE JUNIO DE 2021.

CERTIFICADO DE USO DE SUELO EXPEDIDO PARA EL RECIBO DE PAGO N°2023007656

EL PRESENTE CERTIFICADO DE USO DE SUELO TIENE VIGENCIA HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2023

Proyectó: JORGE ELIECER BARON MENDEZ

Revisado por:	Aprobado por: LORENA MERCEDES CASTRO MOLANO
Firma:	Firma:
Nombre: JORGE ELIECER BARON MENDEZ	Nombre: LORENA MERCEDES CASTRO MOLANO
Cargo: Apoyo a la Gestión	Cargo: Secretaria de Planeación



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

Certificado generado con el Pin No: 230410554374989504

Nro Matrícula: 206-83876

Pagina 1 TURNO: 2023-13771

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 05:25:46 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 206 - PITALITO DEPTO: HUILA MUNICIPIO: PITALITO VEREDA: CHARGUAYACO

FECHA APERTURA: 08-08-2013 RADICACIÓN: 2013-4504 CON: ESCRITURA DE: 06-08-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1757 de fecha 12-07-2013 en NOTARIA SEGUNDA de PITALITO PLAYA RICA con area de 84 HAS 9914 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). LINDEROS:POR EL ORIENTE COLINDA CON PREDIOS DE ANGEL MARIA MOLINA POR EL OCCIDENTE COLINDA CON LA CARRETERA QUE DE PITALITO CONDUCE A SAN ADOLFO POR EL NORTE COLINDA CON PREDIOS DE LUIS ANIBAL RESTREPO ROJAS Y POR EL SUR COLINDA CON PREDIOS DE N.N.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESCRITURA 1004 DEL 31-03-1993 NOTARIA 1 DE FLORENCIA REGISTRADA EL 09-06-1993 POR VENTA DE: SALAZAR DE RAMIREZ BLANCA NELLY, RAMIREZ SALAZAR JUAN CARLOS, A: LOPERA BONILLA RICAURTE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 11587.-ESCRITURA 956 DEL 29-03-1993 NOTARIA 1 DE FLORENCIA REGISTRADA EL 31-03-1993 POR ADJUDICACION SUCESION DE: RAMIREZ CARDOZO CAMPO ELIAS, A: SALAZAR BLANCA NELLY, RAMIREZ SALAZAR JUAN CARLOS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 11587.-ESCRITURA 2910 DEL 10-11-1983 NOTARIA DE FLORENCIA CAQUETA REGISTRADA EL 16-11-1983 POR COMPRAVENTA DE: MURCIA DE CANO ELOISA, A: RAMIREZ CARDOZO CAMPO ELIAS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 11587.-ELOISA MURCIA DE CANO, ADQUIRIO ESTE INMUEBLE POR MEDIO DE LA COMPRA HECHA A LA SEÑORA ANA JULIA ROJAS DE SANCHEZ POR MEDIO DE LA ESCRITURA PUBLICA # 105 DEL 16 DE FEBRERO DE 1.977 DE LA NOTARIA UNICA DE PITALITO, REGISTRADA EN LA MISMA CIUDAD EL DIA 18 DE MARZO DE 1.977 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 206-0001428.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) PREDIO . # PLAYA RICA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

206 - 11587

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-04-2007 Radicación: 2007-2403

Doc: ESCRITURA 611 del 17-03-2007 NOTARIA 1 de PITALITO

VALOR ACTO: \$4,050,000

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: LOPERA BONILLA RICAURTE

CC# 2302524 X

A: EMPRESA DE ENERGIA DE BOGOTA S.A. ESP.



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

Certificado generado con el Pin No: 230410554374989504

Nro Matrícula: 206-83876

Pagina 2 TURNO: 2023-13771

Impreso el 10 de Abril de 2023 a las 05:25:46 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-08-2013 Radicación: 2013-4504

Doc: ESCRITURA 1757 del 12-07-2013 NOTARIA SEGUNDA de PITALITO

VALOR ACTO: \$300,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: LOPERA BONILLA RICAURTE

CC# 2302524

A: MORA MU/OZ ANDRES FABIAN

CC# 12237055 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-12-2013 Radicación: 2013-7095

Doc: ESCRITURA 3005 del 29-11-2013 NOTARIA SEGUNDA de PITALITO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: MORA MU/OZ ANDRES FABIAN

CC# 12237055 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-13771

FECHA: 10-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature]

El Registrador: LUCEL AURORA CEBALLES FORERO



República de Colombia



Aa010884773

NOTARIA SEGUNDA DE PITALITO HUILA

REPUBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA PUBLICA: 3005 TRES MIL CINCO.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

HOJA DE CALIFICACION



ACTO: HIPOTECA.

COMPARECIENTES OTORGANTES

EL HIPOTECANTE: ANDRES FABIAN MORA MUÑOZ C.C. 12.237.055 DE PITALITO HUILA.

HIPOTECARIO: BANCOLOMBIA S.A., NIT. 890.903.938-8, representado por su apoderado BENJAMIN ANTONIO VINASCO AGUDELO, C.C. 12'225.818 DE PITALITO HUILA.

PRECIO: \$200.000.000.00.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 206-83876.

NÚMERO y DIRECCIÓN: NÚMERO 000100340064000.- PLAYA RICA, DE PITALITO HUILA.

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: NO.

En la ciudad de Pitalito, Cabecera del Circulo Notarial del mismo nombre, Departamento del Huila, República de Colombia, a los **veintinueve (29)** días del mes de **noviembre** de dos mil **trece (2013)**, ante mi **BERTHA BURBANÓ MORENO**, Notario Segundo Encargado del Circulo de Pitalito Huila, se otorgó escritura pública en los siguientes términos: ***-*-*-*-***

COMPARECIENTES OTORGANTES

Compareció el señor **ANDRES FABIAN MORA MUÑOZ**, varón, mayor de edad y domiciliado en Pitalito Huila, ciudadano colombiano identificado con la cédula de ciudadanía número 12.237.055 expedida en Pitalito Huila, de estado civil soltero, quien obra en este acto en su propio nombre y quien en el texto de esta escritura se denominará individual o conjuntamente El(los) hipotecante(s) y dijo(eron): ***-*-***

PRIMERO: CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA: Que el (los) compareciente(s) quien(es) en adelante se llamará(n) **EL HIPOTECANTE**, para garantizar el pago del crédito que le(s) conceda



República de Colombia

Hoja notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.



12/11/2013 181751C106002AF

Ca047443746

181751C106002AF 02/10/2013



4a010884774

HOJA NUMERO 2

no ha(n) sido enajenado(s) en ninguna forma, en todo ni en parte y se encuentra(n) libre(s) de censo, hipoteca embargo, registro por demanda civil, derechos de usufructo, uso, habitación fideicomisos, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, arrendamiento por escritura pública y en general de gravámenes, limitaciones y condiciones resolutorias y que se obliga(n) a mantenerlo en este estado por todo el plazo otorgado para el pago de la deuda.

CUARTO: OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Teniendo en cuenta que la hipoteca constituida en el presente instrumento es de naturaleza abierta y sin limite en la cuantía, garantiza todas las obligaciones que el(los) hipotecante(s) en adelante el deudor(es) deba(n) actualmente y las que llegare(n) a deber en su propio nombre, con otra u otras personas conjunta, solidaria o separadamente a BANCOLOMBIA S.A., en cualesquiera de sus sucursales o agencias en el país y en el exterior en razón de contratos de mutuo o por cualquier otra causa como documentos de crédito, garantías bancarias, descubiertos en cuenta corriente, obligaciones derivadas de pago de prima de seguros u obligaciones de cualquier otra clase, con o sin garantías específicas; pagaderos todos estos compromisos en cuanto lo exige BANCOLOMBIA S.A. conforme con los documentos insolutos que exhiba a los vencimientos de los mismos y que, en cuanto a descubiertos en cuenta corriente, reconoce(n) como obligación líquida y exigible los saldos a su cargo que arrojen los extractos de cuenta que BANCOLOMBIA S.A. presente oportunamente; entendiéndose que los préstamos y demás obligaciones, directas o indirectas, garantizados con esta hipoteca, podrán constar o no en documento separado y quedarán amparados por la hipoteca, aunque sean anteriores al registro de esta escritura.

Parágrafo primero: Queda expresamente establecido que la hipoteca aquí constituida garantiza, sin perjuicio de la responsabilidad personal, directa o solidaria de el(los) hipotecante(s) o deudor(es), las obligaciones de que trata esta cláusula hasta su completa cancelación, en virtud del pago efectivo de ellas, y que por lo mismo quedan amparadas con esta garantía las obligaciones dichas, sus prórrogas, renovaciones, ampliaciones y obligaciones que se causen en el futuro a cargo de El(los) Hipotecante(s), en el caso de que BANCOLOMBIA S.A., resuelva



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivio notarial



12/11/2013 10:17:59 AM

CE047443747

1810495310091084

concederlas; así como los gastos y costos de cobranza a que hubiere lugar, incluyendo honorarios de abogado, rigiendo para los saldos en cuenta corriente, págares, prórrogas y renovaciones, los términos y condiciones que respecto a plazo, tipo de interés y especie de moneda se estipulen en cada caso. Es entendido que no se extingue la hipoteca por el hecho de que se amplien, cambien o noven las obligaciones garantizadas, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. **Parágrafo segundo:** Los comparecientes manifiestan que para efectos de los derechos fiscales, le asignan al acto un valor inicial de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000)** moneda legal, ya que la garantía es sin limite en su cuantía. Adicionalmente, para dar cumplimiento a lo ordenado por el artículo 58 de la ley 788 de 2002, EL HIPOTECANTE o el (los) deudor(es) certifica(n) que a la fecha no ha (n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca. Es decir, que el desembolso es cero (0). **Parágrafo tercero:** La entrega del (los) préstamo(s) se hará de acuerdo con las disponibilidades de tesorería de BANCOLOMBIA S.A. y el (los) contrato(s) de mutuo constará(n) en el (los) documento(s) que contenga(n) la(s) obligación(es). **Parágrafo cuarto:** Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de BANCOLOMBIA S.A., para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. *~*~*~*~*~*

QUINTO: LUGAR DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES: Que la Ciudad de Pitalito Huila o el lugar de cumplimiento de las obligaciones respaldadas o el lugar(es) donde se encuentre(n) ubicado(s) el (los) bien (es), son los lugares convenidos para el cumplimiento de las obligaciones y pago de los créditos a que se refiere este contrato y que se estipulan en las cláusulas anteriores. -*~*~*~*~*~*-

SEXTO: EXTINCION DEL PLAZO: BANCOLOMBIA S.A. podrá declarar extinguido el plazo de todas las obligaciones a cargo de el(los) hipotecante(s) o de el(los) deudor(es), y en consecuencia exigir el cumplimiento inmediato de la totalidad de ellas, con intereses, accesorios, costas, gastos y honorarios de cobranzas judicial o extrajudicial en los casos a que hubiere lugar, en cualquiera de los siguientes casos:

1. Si EL HIPOTECANTE O EL DEUDOR no atiende o incumple las obligaciones



HOJA NUMERO 3

que contrae según esta escritura, o cualquier otra obligación de crédito que contraiga conjunta o separadamente a favor de BANCOLOMBIA S.A. de acuerdo con los documentos o títulos-valores respectivos; o no satisface las cuotas de amortización o los intereses en los términos previstos en los documentos respectivos. *****

2. Cuando exista pérdida o deterioro del (los) bien (es) inmueble (s) hipotecado (s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por BANCOLOMBIA e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no es suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios. *****

3. Si el Banco encuentra inexactitudes o falsedades en los documentos presentados para la constitución de este gravamen o el otorgamiento del crédito.*

4. Si los bienes de él (los) hipotecante(s) o el(los) deudor(es) son embargados o perseguidos judicialmente en ejercicio de cualquier acción legal.*****

5. Muerte, concordato, concurso de acreedores o liquidación obligatoria o cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito de el(los) hipotecante(s) o de el(los) deudor(es). *****

6. Si el inmueble hipotecado es perseguido judicialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos. *****

7. Si el inmueble es enajenado o gravado en todo o en parte sin previo aviso por escrito a BANCOLOMBIA S.A. *****

8. Por incumplimiento de la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura. *****

9. Por incumplimiento de la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o



República de Colombia

Folios notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



38047443746



HOJA NUMERO 4

pago, sin necesidad de requerimiento judicial alguno. *****

SÉPTIMO: CESIÓN DEL CRÉDITO Y DE LA GARANTÍA: Que EL HIPOTECANTE o EL DEUDOR acepta desde ahora, con todas las consecuencias señaladas en la ley sin necesidad de notificación alguna, en cuanto la ley lo permita, cualquier endoso o traspaso que BANCOLOMBIA S.A. haga de las obligaciones amparadas con esta u otras garantía(s), de la garantía misma y de los contratos que celebre con relación a la administración de el (los) inmueble(s). Siendo estas cesiones objeto de registro. *****

OCTAVO: CONVENIO: Que la constitución de esta hipoteca no obliga a BANCOLOMBIA S.A. a la entrega de sumas de dinero, ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún contrato, ni al perfeccionamiento del contrato de mutuo, el cual solo se perfecciona con la entrega del crédito, por ser el mutuo un contrato real, siendo estas operaciones materia de convenio entre las partes, que estarán representadas en documentos separados, que deberán ser firmados para el perfeccionamiento del crédito por EL DEUDOR o EL HIPOTECANTE y los codeudores correspondientes. Como consecuencia de lo anterior, EL DEUDOR o EL HIPOTECANTE reconocen expresamente que BANCOLOMBIA S.A. no estará obligada a dar o a entregar suma alguna en virtud del presente documento. Si en el lapso entre la aprobación del crédito y su probable perfeccionamiento, BANCOLOMBIA S.A. conoce de hechos sucedidos antes o después de aquella, los cuales la hubieren impedido, podrá dar por desistido el crédito. *****

NOVENO: COSTAS Y GASTOS JUDICIALES: Que serán de cargo de EL DEUDOR o EL HIPOTECANTE el valor de las costas y gastos judiciales y extrajudiciales a que hubiere lugar, agencias en derecho, honorarios de abogados que en nombre de BANCOLOMBIA S.A. promuevan la acción o las acciones para obtener el recaudo del crédito, seguros, impuestos, cuotas de administración, contribuciones de valorización, cuentas de servicios públicos, y en general todos aquellos gastos en que tenga que incurrir BANCOLOMBIA S.A. por incumplimiento de sus obligaciones, los del otorgamiento y registro de esta escritura; los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad; los de expedición de una primera copia registrada de este contrato con mérito ejecutivo y los de expedición de un



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



CD047443745

1813142180 #F03080 02-12-2013 Caselma S.A. #11990004

Certificado de Libertad y Propiedad en que conste la anotación del gravamen hipotecario aquí constituido, documentos éstos destinados a BANCOLOMBIA S.A. y que EL HIPOTECANTE o EL DEUDOR se obliga a entregar en sus dependencias como previo e indispensable requisito para el perfeccionamiento del crédito o créditos que le vaya a conceder. Parágrafo Primero: Que EL DEUDOR o EL HIPOTECANTE se obliga a pagar a BANCOLOMBIA S.A. todos los gastos que se generen desde el estudio hasta el perfeccionamiento del crédito o créditos que le haya otorgado o le otorgue en el futuro tales como la totalidad de impuesto de timbre de conformidad con la ley, el estudio de títulos, visitas que le sean facturadas por BANCOLOMBIA S.A., etc. -*****-

DÉCIMO: CONDICIONES DE DESAFECTACIÓN-MAYOR EXTENSIÓN: BANCOLOMBIA S.A., desafectará el (los) inmueble (s) gravado (s) con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral Once (11) de la Circular Externa de la Superintendencia Financiera No.085 de Diciembre 29 de 2000, siempre y cuando el Constructor haya cancelado a BANCOLOMBIA S.A. la prorrata correspondiente y el (los) deudor (es) haya (n) cumplido todas las obligaciones con BANCOLOMBIA S.A., exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, tales como: La firma del pagaré, gastos legales y seguros, etc. -*****-

DÉCIMO PRIMERO: SEGUROS: Que EL HIPOTECANTE se obliga a contratar en favor de BANCOLOMBIA S.A. un seguro de vida y un seguro de incendio y terremoto o todo riesgo en construcción cuando sea el caso por el (los) inmueble(s) hipotecado(s) en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de aprobación del crédito y se obliga a mantener dichos seguros en favor de BANCOLOMBIA S.A. por todo el tiempo de duración de la deuda en las siguientes condiciones: El seguro de incendio y terremoto se tomará por el valor comercial de el (los) inmueble (s), el seguro de vida se tomará por una cantidad no inferior al valor aprobado y se obliga a mantenerlo por una cantidad no inferior al saldo total de la deuda, y en caso del seguro de todo riesgo en construcción se tomara por el valor del proyecto. Los seguros deberán tomarse con un índice variable que periódicamente señale BANCOLOMBIA S.A. Todo lo anterior dentro de las pólizas globales establecidas por BANCOLOMBIA S.A., o individualmente tomados según

BANCOLOMBIA S.A. queda autorizado para gestionar el avalúo del (los) inmueble(s) en caso de que el(los) hipotecante(s) o el(los) deudor(es) no lo hiciere(n). En caso de que BANCOLOMBIA S.A. no ejerza esta facultad, no está obligado a notificar al deudor, pues es entendido que la obligación de mantener actualizado el avalúo del (los) inmueble(s) de EL DEUDOR o HIPOTECANTE es por cuenta del mismo; en caso de que no lo haga, no implica, en ningún caso, ni en forma alguna, responsabilidad para BANCOLOMBIA S.A., quien puede o no hacer uso de la facultad consignada en esta misma cláusula. Los valores asumidos por BANCOLOMBIA S.A. harán parte de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, autorizando expresa e irrevocablemente desde ahora el(los) HIPOTECANTE(s) o el(los) DEUDOR(es) al Banco para cargar dichos valores a las cuentas corriente, de ahorros o cualquier depósito que tuviere en cualquiera de las sucursales o agencias del Banco en Colombia o en el exterior, sin perjuicio de que EL BANCO registre un crédito a favor de él (los) hipotecante(s) a la tasa de política vigente para esa línea de crédito por el valor de las primas correspondientes o que EL BANCO llegare a cargar el valor de dichas primas junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación. En todo caso, el(los) HIPOTECANTE(s) o el(los) DEUDOR(es) se obliga(n) a reembolsar a EL BANCO las cantidades que por dicha causa haya erogado más los intereses moratorios que se hubieren causado a la tasa máxima legal permitida. No obstante lo anterior, se deja expresa constancia que es obligación del (los) hipotecante(s) avaluar el (los) inmueble (s) y mantener vigente dicho avalúo. *****

DÉCIMO TERCERO: Que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, BANCOLOMBIA S.A. a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, podrá solicitar la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 y en el artículo 43 de la Ley 1395 de 2010 o las norma que los modifiquen o sustituyan. *****

DECIMO CUARTO: GASTOS: Que los gastos que ocasione esta escritura y su cancelación, serán por cuenta de el(los) hipotecante(s). *****



HOJA NUMERO 6

DECIMO QUINTO: EFECTOS DE LA LEY 258 DE 1996: Compareciendo EL HIPOTECANTE de las condiciones civiles anotadas y dijo: Que consento libremente en autorizar y constituir la hipoteca abierta contenida en este instrumento. (Art. 3° Ley 258/96). *****

Que no someto el inmueble a la afectación de vivienda familiar (art. 6° Ley 258/96) o que en caso de estar sometido, es mi voluntad expresa levantar la afectación de conformidad con el artículo 4° de la Ley 258/96. *****

Presente el señor **BENJAMIN ANTONIO VINASCO AGUDELO** varón, mayor de edad y vecino de Pitalito Huila, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.225.818 expedida en Pitalito Huila, dijo: Que en su carácter de Apoderado de **BANCOLOMBIA S.A.**, establecimiento de crédito con domicilio principal en Medellín, lo cual acredita con la Escritura Pública Número 3106 del nueve (09) de junio de dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del Circulo de Medellín (Antioquia), poder que se encuentra protocolizado en la escritura número 1656 del 18 de junio de 2008, otorgada ante la Notaría Segunda del Circulo de Pitalito Huila, con certificación de vigencia expedido por la Notaría No. 29 del Circulo de Medellín Antioquia con fecha 14 de mayo de 2012 que se encuentra protocolizado en la escritura pública número 1845 del 12 de junio de 2012 de la Notaría Segunda de Pitalito Huila, que presenta para su protocolización, acepta para **BANCOLOMBIA S.A.** la presente escritura, y el contrato de hipoteca en ella contenido. Queda entendido que la constitución de la presente hipoteca no obliga a **BANCOLOMBIA S.A.** al otorgamiento de créditos a **ANDRES FABIAN MORA MUÑOZ**. Hacen constar los comparecientes que las estipulaciones del presente instrumento, en ningún caso, constituyen novación de las obligaciones ya existentes y que se garantizan con el mismo. *****

HASTA AQUÍ LA MINUTA

DECLARACION JURAMENTADA SOBRE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 1996

Indagado(a) **EL HIPOTECANTE**, sobre su estado civil manifestó que es soltero y declara que el inmueble objeto de esta transacción **NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR** y que **NO SE AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR**, de

República de Colombia

12/11/2013 10:17:31 AM



Ce047443743

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificaciones y documentos del archiivo notarial

1016353060040492 02-10-2013



HOJA NUMERO 7

3.- Conocen la ley y saben que el Notario responde solo de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento.

4.- Se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaria para el otorgamiento de esta escritura.

5.- Las partes verificaron que es realmente la titular del derecho y posesión real y material del derecho radicado en los inmuebles que se transfieren, pues tuvo la precaución de establecer su real situación jurídica con base en los documentos de identidad de la parte vendedora y documentación pertinente tales como copias de escrituras y certificado de Tradición y demás indagaciones conducentes para ello.

6.- Solo solicitaran correcciones, aclaraciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la ley.

7.- Se advirtió al compareciente de la presente escritura pública, de la obligación que tienen que leer la totalidad del texto para Verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir. La firma de la misma demuestra la aprobación total del texto. En consecuencia la Notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura sufragada por los mismos, de conformidad con el Decreto Ley 960 de 1970.



OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

Leído, Aprobado y Firmado por los comparecientes este instrumento, que elaboró conforme a su voluntad, sus declaraciones e instrucciones, se les hicieron las advertencias de Ley y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir este acto escriturario en la Oficina de Registro correspondiente en el termino de dos (2) meses contados a partir de la firma de la presente escritura y su incumplimiento acarreará intereses por mes o fracción. El Notario lo autoriza y da fe de ello. Instrumento elaborado en siete (7) hojas de papel notarial con los números Aa010884773, Aa010884774, Aa010884775, Aa010884776, Aa010884777, Aa010884778 y Aa010884779.



DERECHOS NOTARIALES LIQUIDADOS POR VALOR DE \$200.000.000,
SEGÚN EL CERTIFICADO DE CUPO EXPEDIDO POR BANCOLOMBIA S.A.

DECRETO NUMERO 188 DEL 12 DE FEBRERO 2013

SUPERINTENDENCIA: \$6.650

FONDO NOTARIAL: \$6.650

DÉRECHOS: \$ 615.401

IVA: \$ 120.272

RECIBO Nº 51019

EL HIPOTECANTE;

Or ff ff

ANDRES FABIAN MORA MUÑOZ

C.C. 12.237.055

DIRECCION: Cr. 3 No. 9-58

TELEFONO: 8361320

Act. COMERCIAL:

CALIDAD EN LA QUE FIRMA:

NOMBRE PROPIO: X

APODERADO:

EL HIPOTECARIO; *[Signature]* BANCOLOMBIA S.A., representado por;

BENJAMIN ANTONIO VINASCO AGUDELO.

C.C. 12.225.818 PITALITO HUILA

DIRECCION Carrera 5 No 3-25.

TELEFONO 8362022

CALIDAD EN LA QUE FIRMA:

NOMBRE PROPIO:

APODERADO: X

EL NOTARIO,

[Signature]
BERTHA BURBANO MORENO
Notario Segundo Pitalito Huila

3174.



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE PITALITO
ES FIEL 2 COPIA EN REPRODUCCION FOTOSTATICA DEL ORIGINAL
DE LA ESCRITURA No. 3005 EN 2 HOJAS

29 NOV 2013
DE PAPEL AUTORIZADO EXPEDIDO EN PITALITO
CON DESTINO A Inde
QUE NO PRESTA EL MÉRITO EJECUTIVO DE QUE TRATA EL INCISO
2º DEL ARTICULO 80 DEL DECRETO 960 DE 1970



NOTARIA SEGUNDA PITALITO HUILA

REPUBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 1757 MIL SETECEINTOS CINCUENTA Y SIETE.

FECHA: JULIO DOCE (12) DEL AÑO DOS MIL TRECE (2013).

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

HOJA DE CALIFICACION

ACTO: COMPRAVENTA.

CODIGO 126.

COMPARECIENTES OTORGANTES

EL VENDEDOR: RICAURTE LOPERA BONILLA, C.C. 2.302.524 DE FRESNO TOLIMA.

EL COMPRADOR: ANDRES FABIAN MORA MUÑOZ, C.C. 12.237.055 DE PITALITO HUILA.

PRECIO: \$300.000.000.00.

MATRICULA INMOBILIARIA: 206-11587.

NUMERO y DIRECCION: 000100340064000.- PLAYA RICA, DE PITALITO HUILA.

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: NO

[Firma manuscrita]

HUGO ALBERTO MORENO RAMIREZ

Notario Segundo Pitalito Huila

En la ciudad de Pitalito, Cabecera del Circulo Notarial del mismo nombre, Departamento del Huila, República de Colombia, a los doce (12) días del mes de julio de dos mil trece (2013), ante mi HUGO ALBERTO MORENO RAMIREZ, Notario Segundo del Circulo de Pitalito Huila, se otorgó escritura pública en los siguientes términos: *-*-*-*-*

COMPARECIENTES OTORGANTES

1.- RICAURTE LOPERA BONILLA, varón, mayor de edad, domiciliado y residente en Villavicencio Meta, identificado con la cédula de ciudadanía número 2.302.524

ESCRITURA No. 1757 y copia 13/07/13 SE ENTREGA EL DIA

01-04-2013 18104004-HP003SH5



4a005761770

HOJA NUMERO 2-1757-2013

Notaria Primera del Circulo de Florencia Caquetá, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pitalito Huila, bajo el Folio Real de Matricula Inmobiliaria número 206-11587. *****

C U A R T O : V A R I O S : *****

A). GARANTIA: Declara EL VENDEDOR que ya hizo entrega real y material del predio vendido a EL COMPRADOR, por sus respectivos linderos, con todas sus anexidades, usos, costumbres, servidumbres legales, sin reservarse derecho alguno. Así mismo declara EL VENDEDOR, que lo vendido se encuentra libre de demandas civiles, embargos judiciales, pleitos pendientes censos, hipotecas, anticresis, patrimonio inembargable de familia que no ha sido vendido antes de ahora a ninguna otra persona y en general que sobre su dominio no pesan condiciones resolutorias ni gravámenes de ninguna naturaleza, que en los términos legales se obliga a salir a su saneamiento y a responder de cualquier gravamen o acción real que contra la presente resulte.

B). CUERPO CIERTO: No obstante la cabida, descripción y linderos señalados, la venta se hace como cuerpo cierto. *****

C). ENTREGA: En la fecha EL VENDEDOR ratifica la posesión que ejerce EL COMPRADOR con base en la entrega real y material que ya se le hizo y a Paz y Salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios. *****

D). GASTOS: Retención en la fuente por parte de EL VENDEDOR, gastos notariales por partes iguales, Beneficencia y Registro por parte de EL COMPRADOR. *****

Q U I N T O : A C E P T A C I O N : presente EL COMPRADOR ANDRES FABIAN MORA MUÑOZ, de las notas civiles ya indicadas, declaró: *****

a.- Que acepta totalmente las declaraciones contenidas en la presente escritura y en especial la venta que se hace a su favor.

b.- Que acepta a su entera satisfacción, el inmueble conforme a los términos señalados en el presente instrumento.

c.- Que ha recibido el inmueble que por este instrumento adquiere a satisfacción.

DECLARACION JURAMENTADA SOBRE LA AFECTACION A VIVIENDA

FAMILIAR LEY 258 DE 1996



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



CA0230297/06

1810955-CHARYCEP

01-04-2013

Escrituras S.A. N.º 8000318
Escrituras S.A. N.º 8000318

SUPERINTENDENCIA: \$6.650

FONDO NOTARIAL: \$6.650

DERECHOS: \$ 915.401

RETENCION: \$ 3.000.000

IVA: \$ 153.424.

RECIBO N°. 49636

EL VENDEDOR


RICAUARTE LOPERA BONILLA

C.C. 2302524 FRESNA

DIRECCION: Kms 20 No. 9-19 SUR

TELEFONO: 3103313124-

EL COMPRADOR;



ANDRES FABIAN MORA MUÑOZ

C.C. 12.237.055

DIRECCION: Cr. 3 No. 9-58

TELEFONO: 836 1320

EL NOTARIO;



HUGO ALBERTO MORENO RAMIREZ

Notario Segundo Pitalito Huila

MAGOR/1812.

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE HUILA
CENTRO ADMINISTRATIVO DE REGISTRO Y NOTARIA
LIBRO 3 1757
17 JUL 2013
INTERESADO



MUNICIPIO DE PITALITO
SECRETARIA DE HACIENDA
NIT: 891180077-0
CRA 3 4-78

LIQUIDACION OFICIAL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. 2023113064

REFERENCIA No	103516120231130642023011
---------------	--------------------------

Cedula Catastral 41-551-00-01-00-00-0034-0064-0-00-00-0000
Cedula Catastral Ant. 00-01-0034-0064-000
Nit / c.c. 2302524
Direccion Predio PLAYA RICA
Propietario RICAURTE LOPERA BONILLA
Coopropietarios:
Mat. Inmobiliaria:

No.Factura Anterior 2022028382 Año a Pagar Pague Antes Del 31-mar-23
Area Hc 62 Area Mts 485 Area Construida 343
Ultimo Año Pago 2022 Fecha Pago 03/03/2022 Valor Pagado 1,530,043
Direccion PLAYA RICA Destino Economico D
FECHA EXPEDICIÓN: lunes, 20 de febrero de 2023 03:33:45 p. m.

AÑO	I/MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAM	ALIVIO	I.V.A.	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2023	9.00	210,970,000	1,898,730	0	379,746	0	0				1,575,946

RESUMEN DE LA LIQUIDACION	
CONCEPTO	TOTAL
Impuesto Predial	1,898,730
Interes Predial	0
Descuentos	379,746
CorpoRegional	0
Allvio Tributario	0
I.V.A. Factura	0
Otros Cobros	56,962
Ajuste	0

OBSERVACIONES
La Factura Presta Merito Ejecutivo, De Conformidad En El Art.58 Ley 1430/2010. Contra La Presente Liquidación Oficial Procede El Recurso De Reconsideración Acorde A Lo Previsto En El Art.720 E.T.N Y El Art.728 E T.M El Incumplimiento Obligación Dentro De Los Términos Establecidos, Se Procederá A Efectuar El Reporte Negativo Ante El BDME.

CONTRIBUYENTE

Registro de Operación: 577528949
RECAUDOS CONVENIOS MASIVOS
Sucursal: 453 - PITALITO
Ciudad: PITALITO
Fecha: 15/03/2023 Hora: 3:18:19
Secuencia: 226 Código usuario: 008
Código Convenio: 5370

TOTAL A PAGAR 1,575,946
Paguese Antes del 31-mar-23
LA CUENTA SOLO RECIBE RECAUDO CON CODIGO DE BARRAS

Firma KEVIN YAIR MELO HERNANDEZ
SECRETARIO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS