



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1062277435

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ARCESIO AMU
NIT / C.C CLIENTE	1062277435
DIRECCIÓN	LOTE DE TERRENO Y CASAS BRASILIA
SECTOR	Rural Estrato S/E_Rural
BARRIO	SAN ANTONIO
CIUDAD	Santander de Quilichao
DEPARTAMENTO	Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
IDENTIFICACIÓN	1010163646

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	14/02/2025
FECHA INFORME	21/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	13 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARABALI GARCIA JULIAN			
NUM.	3286 EscrituraDe#NOTARIA	Unica	FECHA	30/12/2021
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD	Santander de Quilichao	DEPTO	Cauca	
ESCRITURA				
CEDULA	196980004000000140044000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aportA3 licencia de construcciA3n			
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINSTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	Nº
132-55759	CASA RURAL

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Desde la rotonda conocida como Colombina, se toma la vía hacia la vereda San Antonio, recorriendo aproximadamente 2.5 kilómetros hasta llegar a la cancha de San Antonio; allí se toma a mano izquierda una vía terciaria en regular estado sin pavimentar, avanzando 1 kilómetro más hasta llegar al predio destino.

El inmueble consta de: La vivienda cuenta con 3 alcobas, 1 cocina, 1 baño social con ducha, sala, comedor y zona de ropas, además de una enramada que no se tendrá en cuenta por su estado de conservación y fácil remoción.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	0	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 199,924,750

VALOR ASEGURABLE \$ COP 199,924,750

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA


FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

NO FAVORABLE para CajaHonor. DE ACUERDO las políticas actuales de cajahonor. Los predios rurales deben estar ubicados en suelo suburbano o centro poblado, o una vivienda incorporada en unidad productiva. Por ello, se necesita: 1) uso de suelo específico que contenga explícitamente: uso principal, riesgos de remoción e inundación, suelos de protección. 2) se necesita carta catastral o plano catastral, que registre la forma y área del predio actual, de 3238 m², y su ubicación espacial, para determinar claramente el predio, y concordancia con lo visitado, ya que el de mayor extensión tiene más área, adicional forma diferente al valuado. 3) certificado de nomenclatura, porque registra casas en dirección de matrícula, y varias unidades es desfavorable.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

NOMBRES Y FIRMAS

  
FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA  
Perito Actuante  
C.C: 1010163646 RAA: AVAL-1010163646  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-02-20 17:52:00

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma		Área Lote		Frente	18
Uso Compatible Según Norma		Forma		Fondo	65
Uso Condicionado Según Norma		Topografía		Rel. Fte./Fdo.	1/3
Uso Prohibido Según Norma					

Amenaza Riesgo Inundacion	
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	
Suelos De Proteccion	
Patrimonio	

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	
Antejardín	
Uso principal	
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	3238

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	7003
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	1412000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	1306
AREA CONSTRUIDA	M2	70

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	3238
AREA CONSTRUIDA	M2	70

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Otro
Demanda / interés	Debil

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Regular	400-500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Regular	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	400-500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	NO	Regular
Transporte Público	Regular	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	NO	NO
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	NO	NO

Amoblamiento Urbano  
Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

Impacto Ambiental  
Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	87
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	LOTE DE TERRENO Y CASAS BRASILIA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Aislada
Año de Construcción	2012

Comentarios de estructura

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		3238	M2	\$40,125.00	64.99%	\$129,924,750.00
Area Construida	CASA	70	M2	\$1,000,000.00	35.01%	\$70,000,000.00
TOTALES					100%	\$199,924,750
Valor en letras			Ciento noventa y nueve millones novecientos veinticuatro mil setecientos cincuenta Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$199,924,750

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	24
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas
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 baja, y se considera que la demanda es baja.
Actualidad edificadora:	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El inmueble no pudo ser identificado de manera precisa debido a la existencia de varias discrepancias cartográficas entre la información registrada en catastro y lo observado en campo, lo que impide una identificación clara y definitiva del predio. Se anexa la cartografía del predio según el catastro y lo observado en campo, con el fin de precisar las diferencias en cuanto a área y configuración, ya que lo mostrado en campo suma un área aproximada que no representa un levantamiento topográfico formal, registrándose alrededor de 1,306 m². Esta comparación permitirá identificar las discrepancias y ajustar la información para una mayor exactitud en la delimitación y caracterización del predio.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 5,6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Entorno:** En el entorno inmediato se encuentra el centro poblado de San Antonio, en Santander de Quilichao, donde se observan la cancha de fútbol, la institución educativa San Antonio y el terminal de San Antonio, mientras que el hospital más cercano está ubicado en el casco urbano del municipio.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Los acabados de la vivienda incluyen pisos en cerámica, muros estucados y pintados, mientras que la cocina y los baños están enchapados con cerámica en pisos y muros, todos en buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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):

**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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	SAN ANTONIO	\$70,000,000	0.98	\$68,600,000	3155577164	2000		\$	\$0
2	SAN ANTONIO	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	3155577164	4030		\$	\$0
3	SAN PEDRO	\$50,000,000	0.95	\$47,500,000	3236012470	1060		\$	\$0
Del inmueble						3238	70		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$68,600,000	\$34,300	1.0	1.10	1.10	\$37,730
2	\$161,500,000	\$40,074	1.0	1	1.00	\$40,074
3	\$47,500,000	\$44,811	0.95	1	0.95	\$42,571
					PROMEDIO	\$40,125.07
					DESV. STANDAR	\$2,420.77
					COEF. VARIACION	6.03%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$40,125.00	AREA	3238	TOTAL	\$129,924,750.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	70	TOTAL	\$84,000,000.00
VALOR TOTAL	\$213,924,750.00					

Observaciones:

Se identificaron lotes rurales en venta con áreas entre 1,000 y 4,000 m², ubicados en el municipio, que presentan características similares en cuanto a uso y destinación, específicamente para actividad residencial. Estos lotes son comparables en términos de ubicación, tamaño y condiciones de uso, lo que permite establecer un análisis de mercado adecuado para la valoración o transacción de predios con dichas características.

Enlaces:

1.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7d1f-cd0f9c4af5e9-bc27-18f4cba-b309?page=1&pos=11&t\\_sec=1&t\\_pvid=7544d1d8-5523-4fb6-a822-4ff9f44945b7&hd=false](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7d1f-cd0f9c4af5e9-bc27-18f4cba-b309?page=1&pos=11&t_sec=1&t_pvid=7544d1d8-5523-4fb6-a822-4ff9f44945b7&hd=false)

2.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7236-7a78f63a6d96-b804-1930f9a-7f4d?page=1&pos=13&t\\_sec=1&t\\_pvid=7544d1d8-5523-4fb6-a822-4ff9f44945b7&hd=false](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7236-7a78f63a6d96-b804-1930f9a-7f4d?page=1&pos=13&t_sec=1&t_pvid=7544d1d8-5523-4fb6-a822-4ff9f44945b7&hd=false)

3.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-32b1-2802ffdaacb5-b597-bb636708-ccb0?page=1&pos=17&t\\_sec=1&t\\_pvid=7544d1d8-5523-4fb6-a822-4ff9f44945b7&hd=true](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-32b1-2802ffdaacb5-b597-bb636708-ccb0?page=1&pos=17&t_sec=1&t_pvid=7544d1d8-5523-4fb6-a822-4ff9f44945b7&hd=true)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LOTE DE TERRENO Y CASAS BRASILIA | SAN ANTONIO |  
Santander de Quilichao | Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.021560420935523

Longitud:-76.5202830360726

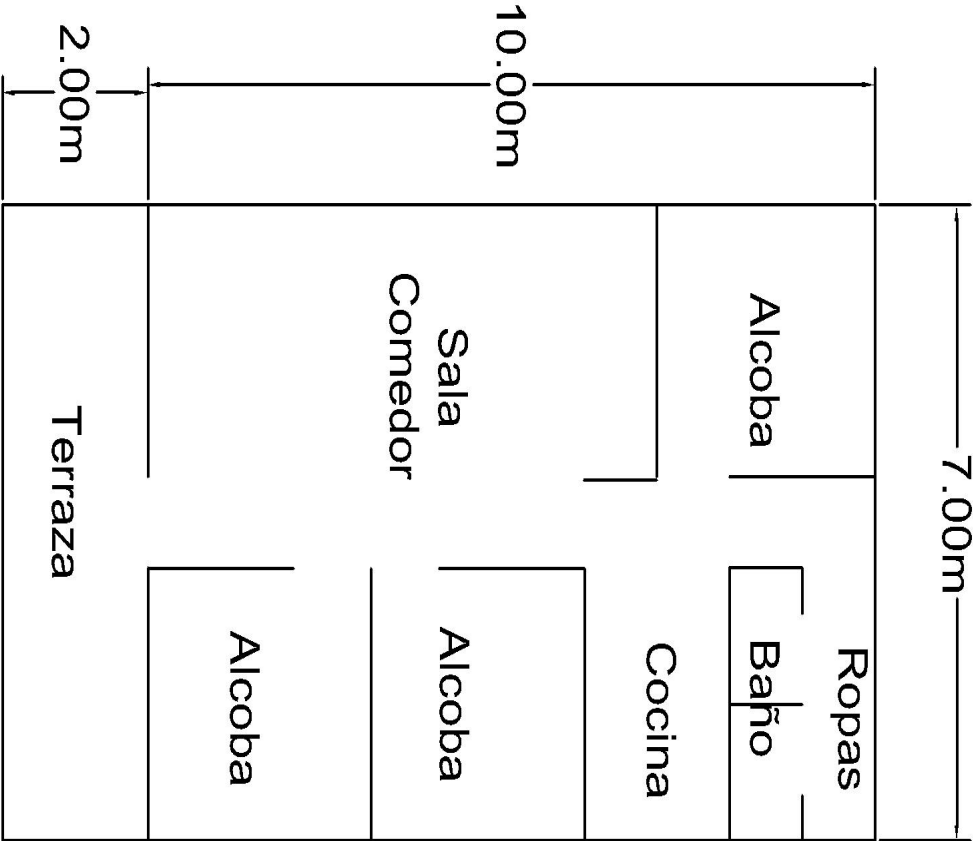
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 1´ 17.616´´

Longitud:76° 31´ 13.0188´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista del lote



Vista del lote





## FOTOS General

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 General

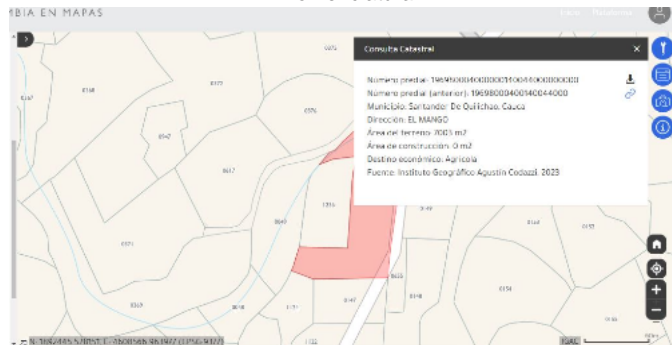
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada posterior



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina





## FOTOS General

Zona de Ropas



Zona de Ropas



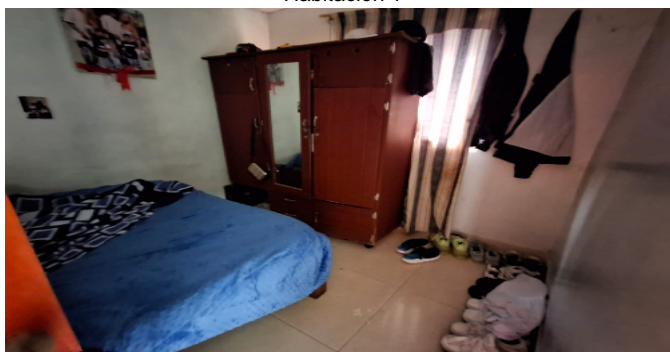
Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3





## FOTOS General

Baño Social 1



Terraza Inmueble



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL CAUCA  
**MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO**  
PBX 8443000 DIR. CAM-Calle 3 No9-75 Nit.891.500.269-2  
Web: santanderdequilichao-cauca.gov.co Código Postal: 191030

El suscrito Tesorero General de Santander de Quilichao, Cauca

**mipg** | modelo integrado de planeación y gestión

**CERTIFICADO**  
No 2025000112



**CERTIFICA:**

Que **JUAN JUSTO SUC GARCIA MANCILLA** está a **PAZ Y SALVO** por concepto de **IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO** con el Tesoro municipal de Santander de Quilichao hasta el 31 de diciembre de 2025 por el predio con Código Catastral Nro.: **196980004000000140044000000000** Dirección: **EL MANGO**  
Área de Terreno: **0 Hec 7003 M<sup>2</sup>** Área Construida: **0 M<sup>2</sup>** Avalúo 2025: \$ **1,412,000.00**

Art 229 del acuerdo 037 de 2014 El paz y salvo que expida la Secretaría de Hacienda Municipal, tendrá una validez de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de su expedición, y en todo caso hasta el 31 de Diciembre del año en expedición

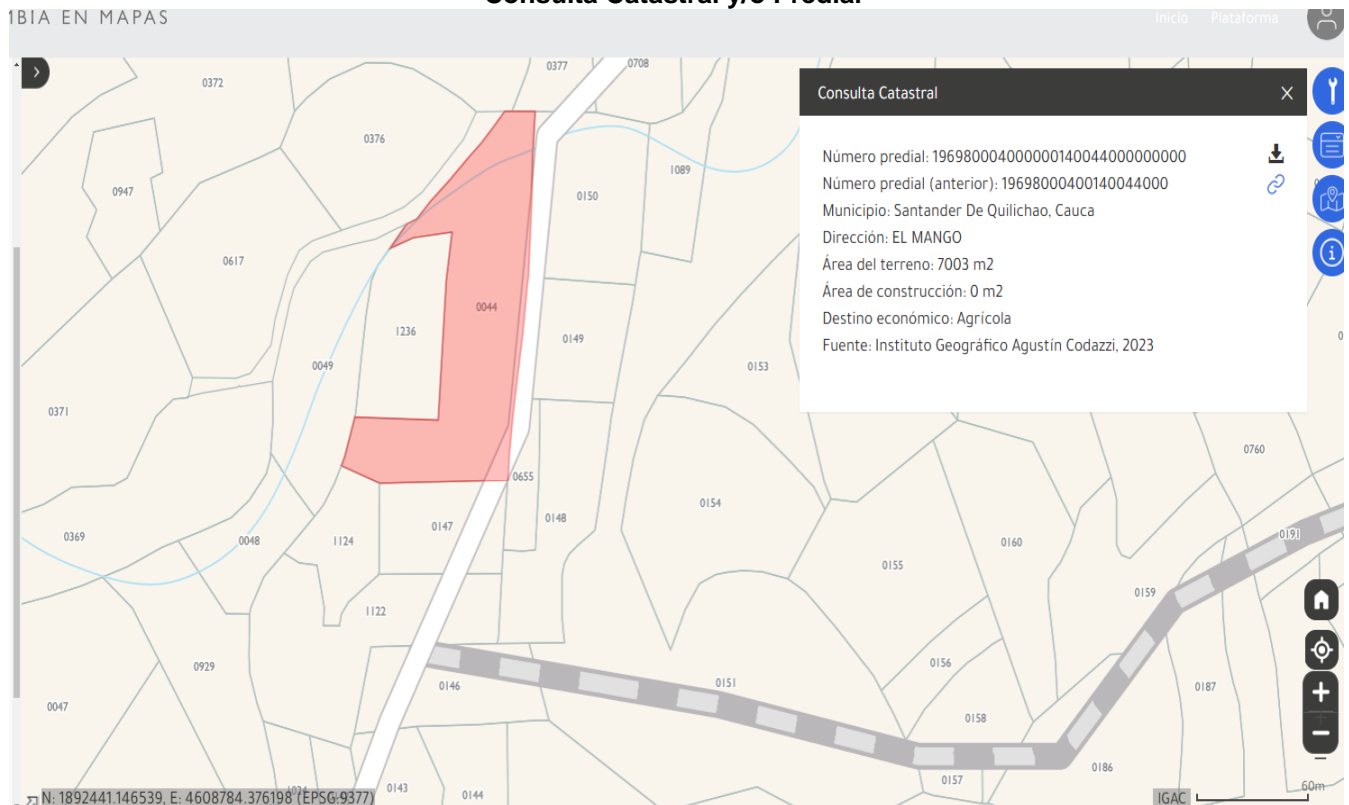
Santander de Quilichao Cauca, 6 de Febrero del 2025

  
**MARTHA CECILIA BANGUERO RINCÓN**  
**TESORERA GENERAL**

  
**CRISTIAN LEONOR MOSQUERA HERRERA**  
**REVISADO**  
**TESORERÍA**

© PBX: (602) 844 3000 - Línea Gratuita 01 8000 180213 - Código Postal 191030  
 © alcaldia@santanderdequilichao-cauca.gov.co ©www.santanderdequilichao-cauca.gov.co  
 © Calle 3 No. 9 - 75 - CAM, Santander de Quilichao, Cauca, Colombia

## Consulta Catastral y/o Predial





Acuerdo o Decreto

**ARTÍCULO 42:** La apertura y/o ampliación de vías en el área rural sólo podrá efectuarse una vez se obtenga aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y el concepto la entidad encargada de la administración y el manejo de los recursos naturales renovables. Toda ejecución de obras civiles deberá obtener la respectiva Licencia Ambiental.

**NORMAS GENERALES**

**ARTICULO 43:** Toda actividad y/o explotación económica distinta a la vivienda que se pretenda realizar en el Area Rural requiere Concepto de Localización expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 44:** La construcción de obras de infraestructura como vías, embalses, represas o edificaciones y la realización de actividades económicas, dentro de las Areas de Reserva Forestal requerirán licencia previa expedida por la entidad encargada de la administración y manejo de los recursos naturales renovables.

**PARAGRAFO:** La licencia sólo se otorgará cuando se haya comprobado que la ejecución de las obras y el ejercicio de actividades no atenta contra la conservación de los recursos naturales renovables del área. De acuerdo con el estudio de Impacto Ambiental el titular deberá adoptar a su propio costo y responsabilidad las medidas de protección adecuadas.

**ARTÍCULO 45:** Todos los proyectos de ocupación residencial y/o explotación económica que se realicen en el área rural del Municipio, están obligados a tener un sistema de tratamiento de aguas residuales, las cuales no podrán ser vertidas a los cauces o cursos de aguas sin un tratamiento previo que garantice como mínimo una remoción del ochenta y cinco por ciento (85%) medidos en DBO (demanda bioquímica de oxígeno) y sólidos suspendidos totales, certificada periódicamente por la autoridad ambiental competente.

**PARAGRAFO:** Los sistemas de tratamiento de aguas residuales en las edificaciones existentes deberán adecuarse a las condiciones mencionadas en este artículo, en un plazo no mayor a dos (2) años, contados a partir de la expedición del presente Plan.

CAPITULO 5

DE LAS PARCELACIONES

**ARTICULO 46: AREA DE PARCELACIONES:** Las áreas definidas para el desarrollo de parcelaciones están ubicadas en la zona rural delimitada en el Plano No. 1 que hace parte integral del presente Acuerdo, las cuales se podrán desarrollar por el sistema de parcelación abierto o cerrado.

**NORMAS GENERALES PARA PARCELACIONES.** Adóptase los siguientes tamaños prediales como área mínima a cumplir en los nuevos desarrollos de Vivienda campestre en parcelaciones abiertas o cerradas, previa asignación del aforo del recurso agua, los cuales corresponden a los rangos de las pendientes del terreno así:

Acuerdo o Decreto

	PENDIENTES	TAMAÑOS
Menores al 14%	1.500 M²	
Entre 15% al 24%	2.500 M²	
Entre el 25% y el 35%	3.500 M²	
Superior al 35%	No Ocupable	

**PARAGRAFO 1:** En caso de presentarse predios con diferentes rangos de pendientes de los establecidos en el presente artículo, se aplicará el tamaño predial que corresponda al rango de pendientes que posea la mayor extensión territorial. El área se determinará con base en su proyección horizontal.

**PARAGRAFO 2:** Las áreas con pendientes mayores al 35%, se consideran áreas no ocupables y tendrán el carácter de Area Forestal Protectora.

**PARAGRAFO 3:** Los tamaños prediales señalados en el presente artículo son mínimos, la entidad encargada de la administración y el manejo de los recursos naturales renovables, podrá establecer tamaños mayores de acuerdo con los resultados de la evaluación ambiental.

**ARTÍCULO 47:** Las viviendas al interior de las Parcelaciones deberán cumplir con las siguientes exigencias mínimas:

Índice de ocupación	:	Igual o inferior al 20 %
Índice de construcción	:	Igual o inferior a 0.4

**ARTICULO 48:** Todos los desarrollos de parcelaciones deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Las condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
2. Que cada parcelación o conjunto tenga acceso directo a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.
3. Cumplir con todos los requisitos que sobre sistemas de tratamiento de aguas, de distribución de agua, salubridad, protección de recursos naturales, construcción de vías y adecuación de zonas verdes que en normas complementarias se reglamenten por las entidades competentes.
4. Cumplir con la cesión de áreas para zona verde iguales al 15% del area total del predio parcelado, usos comunales y vías establecidas en el presente Plan.
5. Reservar las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento correspondiente. La habilitación y construcción de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la parcelación.
6. Deberá presentar el posible empalme al sistema vial del Municipio
7. Deberá tener disponibilidad de dotación de servicios públicos, para lo cual se deberá consultar a la Corporación Autónoma Regional del Cauca -CRC- EMQUILICHAO, y otras entidades competentes
8. El terreno a urbanizar o parcelar no deberá estar localizado en áreas de reserva forestal

**ARTICULO 49:** El globo de terreno donde se desarrolle alguno de los sistemas de parcelación, deberá estar de acuerdo con el sistema vial definido por el presente Plan. Se deberán plantear



## Acuerdo o Decreto

## CAPITULO 2

## ZONA DE PRODUCCION ECONOMICA

**ARTICULO 35 : DEFINICION.** Son las áreas que se deben desarrollar enmarcadas en las actividades encaminadas a la producción, fundamentadas en el laboreo del suelo. Dentro de esta zona se clasifican las siguientes Sub-zonas :

- ZONA AGROPECUARIA INTENSIVA
- ZONA AGROPECUARIA MODERADA
- ZONA AGROPECUARIA BAJA
- ZONA FORESTAL PRODUCTORA
- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA MINERA

31

## Acuerdo o Decreto

CUADRO No. 4 REGLAMENTACION DE LA ZONA DE PRODUCCION ECONOMICA

ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE Y RESTRINGIDO	CONDICIONES DE MANEJO
<b>ZONA AGROPECUARIA INTENSIVA</b>  Por sus condiciones Agrológica o tradición productora, son aptas para la producción de cosechas, además se consideran áreas de actividad agropecuaria por tener alta capacidad de producción pecuaria en distintas escalas	Agrícola, pecuario Y forestal productor	Agroforestal  Centros de Investigación asociados al uso principal o a otros usos compatibles. Uso restringido Suelo urbano o expansión urbana	<p><b>Todos estos suelos requieren la aplicación de fertilizantes.</b> Esto es según el cultivo y los resultados de los análisis químicos</p> <p><u><b>Zonas de drenaje imperfecto realizar obras de corrección.</b></u></p> <p>Para ello es necesario practicas de adecuación de los suelos para evacuación de los excesos de aguas lluvias.</p> <p><b>Suelo de poca Materia Orgánica :</b> Se deben manejar con abonos orgánicos y siembras de poca labranza o cero labranza, esto mejorará las condiciones de materia orgánica.</p> <p><b>Suelos Ácidos :</b> se realizaran prácticas de manejo con aplicación de cal agrícola para obtener un optimo desarrollo del cultivo</p> <p><b>Suelo para la Ganadería :</b> Se realizarán prácticas de rotación de potreros. Podrán realizarse prácticas de cultivos de cualquier pastos que se desarrollen para esta zona. Se prohíbe la quema de cultivos de caña que estén ubicados a menos de cinco kilómetros del perímetro urbano por producción de contaminación en la región.</p>

Plano de Clasificación del suelo\_ Urbano-Rural



ÁREAS DE ORDENAMIENTO		USOS	DEFINICIÓN	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTINGIDOS	ÁREAS	Porcentaje de Área Representada	Color
PRODUCCIÓN ECONOMICA	AGROPECUARIO INTENSIVO	AGROPECUARIA	Son áreas que por su condición agrícola o pecuaria presentan un alto potencial de producción agropecuaria.	Agricultura y ganadería.	Agropecuaria, forestal, recreativa y otros usos compatibles con el desarrollo.	Suelo Urbano, Expansión Urbana.	12,694.14	25.3	
	AGROPECUARIO SEMIINTENSIVO	AGROPECUARIA	Áreas que por su condición agrícola o pecuaria presentan un potencial de producción agropecuaria.	Agricultura y ganadería.	Agropecuaria, forestal, recreativa y otros usos compatibles con el desarrollo.	Suelo Urbano, Expansión Urbana.	1,284.38	2.56	
	AGROPECUARIO EXTENSIVO	AGROPECUARIA Y AGROFORESTAL	Son áreas de uso agropecuario en grandes extensiones, generalmente con cultivos de pastoreo o ganadería extensiva.	Agricultura, pecuaria y forestal.	Agropecuaria, forestal, recreativa y otros usos compatibles con el desarrollo.	Suelo Urbano, Expansión Urbana.	3,588.76	10.75	
	AGROPECUARIO NACIONAL	AGROPECUARIA Y AGROFORESTAL	Áreas con condiciones especiales de cultivo o explotación forestal, generalmente con cultivos de alto valor comercial.	Agropecuaria y forestal.	Agropecuaria, forestal, recreativa y otros usos compatibles con el desarrollo.	Suelo Urbano, Expansión Urbana.	2,296.38	4.30	
	INDUSTRIA	INDUSTRIA Y COMERCIO	Son áreas generadas por la ley 218 de 1995 y sus decretos, o áreas que ya lo fueron establecidas como industriales.	Industrial.	Centros Públicos, Expansión.	Agropecuaria, Suelo Urbano.	238.96	0.46	
	MINERA	MINERÍA, ENERGÍA Y ACTIVIDADES	Son áreas destinadas a explotación de los recursos naturales no renovables, por los minerales, hidrocarburos o energía eólica, y.	Industrial, minera, energía, recreativa.	Áreas de explotación.	Residencial de todos los tipos.	50.00	0.09	

Indices Norma

CAPITULO 4

DE LA VIVIENDA RURAL

**ARTICULO 39:** La vivienda rural en asentamientos concentrados será manejada con los siguientes criterios:

- 1. Mejoramiento Integral de los sistemas de servicios públicos domiciliarios relacionados con el abastecimiento de agua potable, el manejo y la disposición final de aguas residuales y las aguas lluvias y el manejo y disposición final de residuos sólidos, lo cual se llevara a cabo en un mediano plazo.
- 2. Mejoramiento y/o complementación del equipamiento colectivo en salud, educación, recreación, seguridad y desarrollo comunitario en el mediano plazo
- 3. Mejoramiento de lo relacionado con aspectos urbanísticos y arquitectónicos

**ARTICULO 38: ASENTAMIENTOS DISPERSOS.** A los asentamientos dispersos se les aplicará los siguientes criterios:

- 1. Desarrollo de sistemas productivos acorde a los usos potenciales del suelo.
- 2. Acorde a la pendiente del terreno se establecen los tamaños de las parcelas así:

Pendientes	Tamaño predial mínimo
Menores al 14%	2000 M2.
15 al 24%	5000 M2
25 al 35%	9000 M2
Mayor al 35%	área no Ocupable

**ARTICULO 39:** Todos los desarrollos que se realicen en el area rural deberán efectuar reforestación obligatoria, conservación de los bosques existentes en el predio con flora y fauna asociada, conservación de los valores paisajísticos, de cuerpos de agua y control a la erosión, de conformidad con los requisitos que para tal efecto establezca la autoridad ambiental competente, en desarrollo de los preceptos del presente Plan.

**ARTÍCULO 40:** Las vías Rurales del sistema de integración urbano - rural tendrán como mínimo una calzada de seis (6.00) metros, bermas laterales de uno con cincuenta (1.50) metros cada una y aislamientos anteriores de cinco (5) metros.

**ARTICULO 41:** Las vías de integración veredal o rondas de intercomunicación de los Corregimientos tendrán como mínimo una calzada de cinco (5.00) metros y bermas laterales de uno con cincuenta (1.50) metros y aislamientos anteriores de tres (3.00) metros.

Areas o Documentos



PREDIO IGAC

PREDIO MOSTRADO



## 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 --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

----- **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 avaluador 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, informada por el 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 valuar 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 LRCAJA-1062277435



PIN de Validación: a7370a22



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10 10 163646, 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 evaluador AVAL-10 10 163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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



PIN de Validación: a7370a22



### Categoría3 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

**RAA AVALUO: LRCAJA-1062277435 M.I.: 132-55759**

### Categoría4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
28 Jul 2023

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
28 Jul 2023

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría6 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



PIN de Validación: a7370a22



#### 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 de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.

Fecha de inscripción  
18 Jul 2023

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: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 90 N°45-198 APTO 502 TORRE B CALI VALLE DEL CAUCA

Teléfono: 3204 188428

Correo Electrónico: franjabalon@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	12 Mayo 2022





PIN de Validación: a7370a22



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010163646. El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VERIFICACIÓN

a7370a22

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 doce (12) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTANDER DE  
QUILICHAO****CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2501175445106842431****Nro Matrícula: 132-55759**

Pagina 1 TURNO: 2025-132-1-667

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 12:08:29 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: 132 - SANTANDER DE QUILICHAO DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: SANTANDER DE QUILICHAO VEREDA: SAN ANTONIO

FECHA APERTURA: 16-01-2012 RADICACIÓN: 2012-13 CON: RESOLUCION ADMINISTRATIVA DE: 11-08-2011

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO CON DOS CASAS DENOMINADO "BRASILIA" AREA DE 3.238 M2. LINDEROS CONSIGNADOS EN LA PRESENTE RESOLUCION # 598 DEL 11-08-2011 INCODER - DIRECCION TERRITORIAL DEL CAUCA.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:****DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE DE TERRENO Y CASAS "BRASILIA"

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)****ANOTACION: Nro 001** Fecha: 16-01-2012 Radicación: 2012-132-6-13

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 598 DEL 11-08-2011 INCODER DE POPAYAN CAUCA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0103 ADJUDICACION BALDIOS

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER- CAUCA.

**A: CARABALI MESU MARCIAL****CC# 10476784 X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 16-01-2012 Radicación: 2012-132-6-13

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 598 DEL 11-08-2011 INCODER DE POPAYAN CAUCA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA , PROHIBICION DE ENAJENAR POR UN TERMINO DE CINCO A/OS.

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

DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER- CAUCA.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTANDER DE  
QUILICHAO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2501175445106842431**

**Nro Matrícula: 132-55759**

Pagina 2 TURNO: 2025-132-1-667

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 12:08:29 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

**A: CARABALI MESU MARCIAL**

**CC# 10476784 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 11-02-2022 Radicación: 2022-132-6-767

Doc: ESCRITURA 3286 DEL 30-12-2021 NOTARIA UNICA DE SANTANDER DE QUILICHAO VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE CONDICIÓN RESOLUTORIA POR VENCIDO EL TERMINO

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

**A: CARABALI MESU MARCIAL**

**CC# 10476784 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 11-02-2022 Radicación: 2022-132-6-767

Doc: ESCRITURA 3286 DEL 30-12-2021 NOTARIA UNICA DE SANTANDER DE QUILICHAO VALOR ACTO: \$76,566,517.53

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA

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

DE: CARABALI MESU MARCIAL

CC# 10476784

**A: CARABALI GARCIA JULIAN**

**CC# 1062277705 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 11-02-2022 Radicación: 2022-132-6-767

Doc: ESCRITURA 3286 DEL 30-12-2021 NOTARIA UNICA DE SANTANDER DE QUILICHAO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: CARABALI GARCIA JULIAN**

**CC# 1062277705 X**

**A: TOVAR RODRIGUEZ LINA YINETH**

**CC# 1062300937**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 11-02-2022 Radicación: 2022-132-6-767

Doc: ESCRITURA 3286 DEL 30-12-2021 NOTARIA UNICA DE SANTANDER DE QUILICHAO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0460 PROHIBICION ENAJENAR SIN AUTORIZACION POR UN TERMINO DE 2 AÑOS

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

**A: CARABALI GARCIA JULIAN**

**CC# 1062277705 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2021-132-3-520

Fecha: 01-12-2021

SE AGREGA QUE SOBRE EL PREDIO EXISTEN DOS CASAS DE CONFORMIDAD CON RESOLUCION DE ADJUDICACION. ART59 LEY 1579/2012.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTANDER DE  
QUILICHAO**

**CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2501175445106842431**

**Nro Matrícula: 132-55759**

Pagina 3 TURNO: 2025-132-1-667

Impreso el 17 de Enero de 2025 a las 12:08:29 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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-132-1-667**

**FECHA: 17-01-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**MARY STELLA HURTADO URBANO**  
REGISTRADOR SECCIONAL



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

REGISTRO DE OPERACION  
CAJERO AUTOMATICO  
MF\_SANTQUI 11/02/25 16:22 5639 7859

TIPO OPERACION	PAGO
CONVENIO	000000000084409
NOMBRE	LOS ROSALES CONSTRUCTOR
REFERENCIA	1062277435
VLR BILLETES	\$600,000.00
VLR PAGO	\$600,000.00
VLR DEVOLUCION	\$0.00


**BANCOLOMBIA**  
TODA TRANSACCION ESTA SUJETA  
A VERIFICACION Y APROBACION.



ARCHIVO: LRCAJA-1062277435  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1062277435
	Hash documento:	060cec5591
	Fecha creación:	2025-02-21 07:19:58

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA</b> Documento: 1010163646 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 839680	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: franjabalor@hotmail.com Celular: 3204188428 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.86.52.60   2025-02-20 17:52:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

