



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1062277435

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	ARCESIO AMU		FECHA VISITA	14/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	1062277435		FECHA INFORME	21/02/2025
DIRECCIÓN	LOTE DE TERRENO Y CASAS BRASILIA		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Rural	Estrato S/E_Rural	EDAD (AÑOS)	13 años
BARRIO	SAN ANTONIO		REMODELADO	
CIUDAD	Santander de Quilichao		OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Cauca		TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA			
IDENTIFICACIÓN	1010163646			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARABALI GARCIA JULIAN					
NUM.	3286 Escritura De #NOTARIA	Unica	FECHA	30/12/2021		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Cauca			
CIUDAD	Santander de Quilichao					
ESCRITURA						
CEDULA	19698000400000014004400000000					
CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No se aporta licencia de construcción					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APlica					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
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
Comedor	1	Estar	0	B. priv
Cocina	0	AlcServ.	0	Terraza
Zropas	1	BServ	0	Jardín
Patio	1	Bsocial	1	Balcón
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.
Carpintería	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: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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	
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	Frente	18
Forma	Fondo	65
Topografía	Rel. Fte./Fdo.	1/3

Amenaza Riesgo Inundacion	
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	
Suelos De Protección	
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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	3238	AREA DE TERRENO	M2	7003

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	1306	AREA DE TERRENO	M2	3238
AREA CONSTRUIDA	M2	70	AREA CONSTRUIDA	M2	70

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Otro
Demandas / interés	Debil

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fueras de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	87
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	LOTÉ DE TERRENO Y CASAS BRASILIA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	papel pintado
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):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

24

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas

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.

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 valuaria 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 CONSTRUCCION 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 TAMAÑO	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/24301-256-7d11-cd0f9c4af5e9-bc27-18f4cha-b3d09?page=1&pos=11&t_sec=1&t_pvrid=7544d1d8-5523-4fb6-a822-4ff9f44945b7&hd=false

2.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7236-7a78163a6d96-b804-1930f9a-7fd?page=1&pos=13&t_sec=1&t_pvrid=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_pvrid=7544d1d8-5523-4fb6-a822-4ff9f44945b7&hd=true

DIRECCIÓN:

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

COORDENADAS (DD)

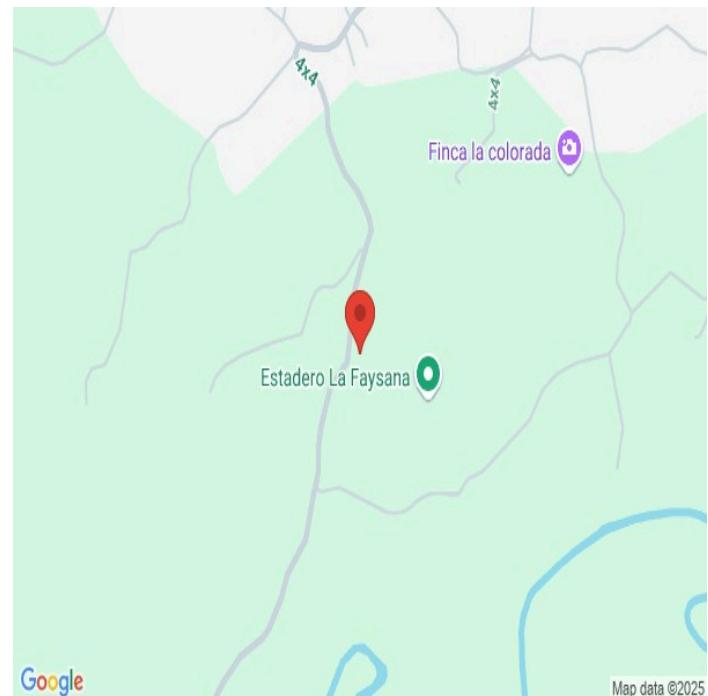
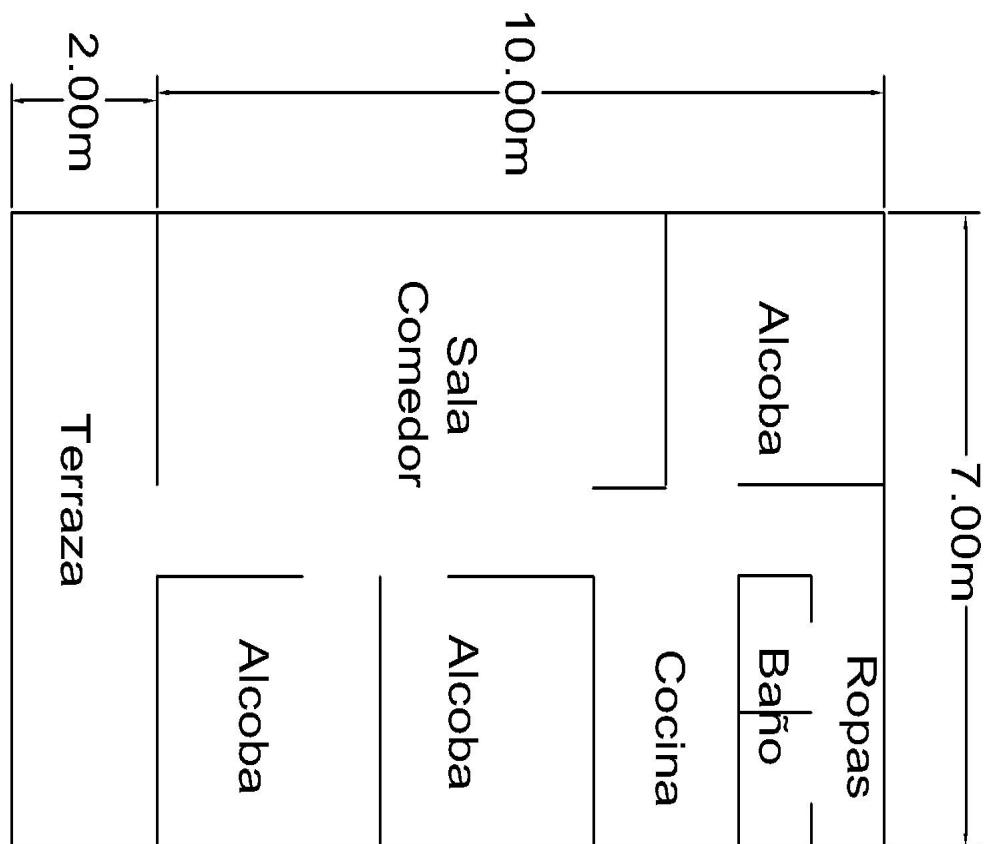
Latitud: 3.021560420935523

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



FOTOS General

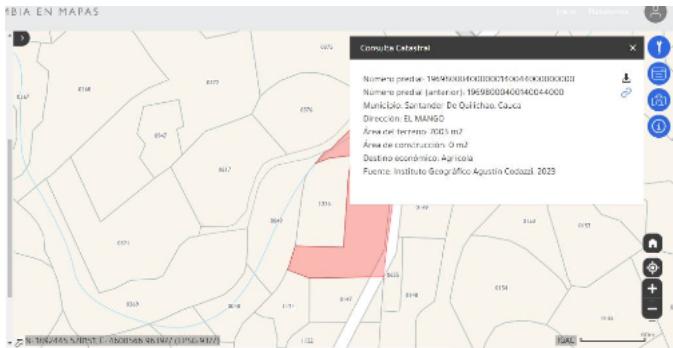
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



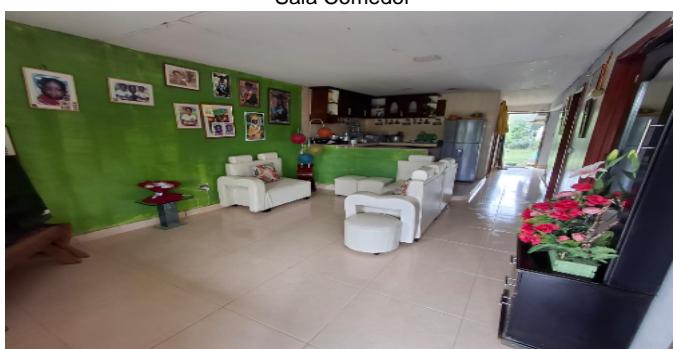
Fachada posterior



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



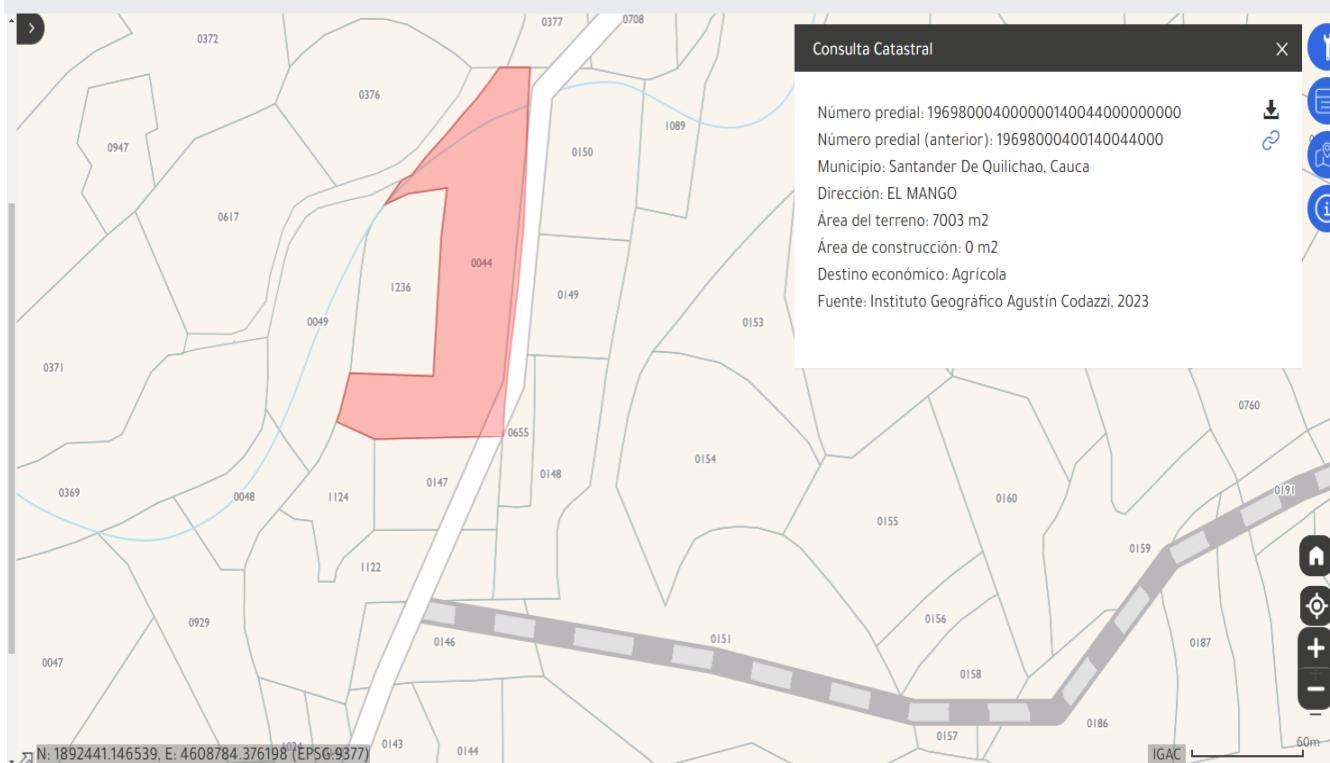
CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



Consulta Catastral y/o Predial

1BIA EN MAPAS



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

ARTÍCULO 43: Toda actividad y/o explotación económica distinta a la vivienda que se pretenda realizar en el Área 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 M ²
Entre 15% al 24%		2.500 M ²
Entre el 25% y el 35%		3.500 M ²
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 Área 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 área 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 :

31

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

Acuerdo o Decreto**CUADRO No. 4 REGLAMENTACION DE LA ZONA DE PRODUCCION ECONOMICA**

ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE Y RESTRINGIDO	CONDICIONES DE MANEJO
ZONA AGROPECUARIA INTENSIVA 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>Todos estos suelos requieren la aplicación de fertilizantes. Esto es según el cultivo y los resultados de los análisis químicos</p> <p><i>Zonas de drenaje imperfecto realizar obras de corrección.</i></p> <p>Para ello es necesario prácticas de adecuación de los suelos para evacuación de los excesos de aguas lluvias.</p> <p>Suelo de poca Materia Orgánica: Se deben manejar con abonos orgánicos y siembras de poca labranza o cero labranza, esto mejorará las condiciones de materia orgánica.</p> <p>Suelos Ácidos: se realizaran prácticas de manejo con aplicación de cal agrícola para obtener un óptimo desarrollo del cultivo</p> <p>Suelo para la Ganadería: Se realizarán prácticas de rotación de potreros.</p> <p>Podrán realizarse prácticas de cultivos de cualquier pastos que se desarrollen para esta zona.</p> <p>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 DESARROLLO	SUB ÁREAS DE ORDENAMIENTO	USOS	DEFINICIÓN	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRIBUIDO	ÁREAS	PORCENTAJE DE ÁREA REPRESENTADA	COLOR
PRODUCCIÓN ECONÓMICA	AGROPECUARIO INTENSIVO	AGROFORESTAL	Son fincas que por su condición agroforestal, o bien por su ubicación en zonas con vientos fuertes se destinan a la producción agroforestar.	Agrícola y pecuario	Agropecuario, conservación ambiental, manejo de incendios, manejo de aguas y control de erosión.	Suelo Urbano Expansión Urbana	12.894,14	25,3	■
	AGROPECUARIO SEMIINTENSIVO	AGROFORESTAL	Igual que la anterior pero condiciones topográficas lleva el labranzo, siembra, cosecha y manejo de cultivos y/o sistemas productivos de conservación.	Agrícola y pecuario	Agropecuario, manejo de incendios, manejo de aguas y control de erosión.	Suelo Urbano Expansión Urbana	12.894,19	2,5	■
	AGROPECUARIO EXTENSIVO	AGROPECUARIO Y AGROFORESTAL	Son áreas de uso agropecuario en general, sin encinar. Permaneciendo cultivos permanentes y temporales, pastos y arbustos, que no permiten para desarrollo o su explotación con técnicas convencionales.	Agrícola, pecuario y forestal	Agropecuario, manejo de incendios, manejo de aguas y control de erosión.	Suelo Urbano Expansión Urbana	5.518,76	18,75	■
	AGROPECUARIO MARGINAL	AGROPECUARIO Y AGROFORESTAL	Permiten una actividad productiva de cultivos puros y/o productivos mediante el práctica convencional. Independencia de suelos y/o conservación.	Agropecuario, manejo de incendios, manejo de aguas y control de erosión.	Agropecuario, manejo de incendios, manejo de aguas y control de erosión.	Suelo Urbano Expansión Urbana	2.296,38	4,3	■
	INDUSTRIA	INDUSTRIA MINERA Y MECANICA	Son áreas generadas por la ley 228 de 1999 de ley para el área que ya se hacen establecidas como industria.	Industrial	Centros Poblados Suelo de Explotación	Agropecuario Suelo Urbano	238,46	0,46	■
	KÍMICA	INDUSTRIA MINERA Y MECANICA	Son áreas destinadas a la explotación de los recursos minerales y/o minerales, por el ordenamiento territorial o el uso que se les da.	Industrial, minería, petróleo y gas natural	Áreas de explotación	Residencial de fósiles tipo típico	56,06	0,09	■

Índices 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 llevará 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 área 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 valuador 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 sufren 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 él 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. 1010163646, 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-1010163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA se encuentra AVAL-1010163646, 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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7370a22



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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 4 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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Régimen
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

Regímen

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

Regímen

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: franjabalor@hotmail.com

Titulos 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 Autorreguladora 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 dia 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 VALIDACIÓN

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

Página 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 COMPROVENTA 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

Página 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	00000000084409
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

Perito actuante: FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA Documento: 1010163646 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 839680	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: franjabalor@hotmail.com Celular: 3204188428 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: 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>

