



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Rural

QR validez del avalúo

Fecha del avalúo	Fecha de visita
	14/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
Dirección	LOTE DE TERRENO Y CASAS BRASILIA
Barrio	SAN ANTONIO
Ciudad	Santander de Quilichao
Departamento	Cauca
Propietario	CARABALI GARCIA JULIAN

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: ARCESIO AMU

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **CARABALI GARCIA JULIAN** ubicado en la LOTE DE TERRENO Y CASAS BRASILIA SAN ANTONIO, de la ciudad de Santander de Quilichao.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$200,568,000 pesos m/cte (Doscientos millones quinientos sesenta y ocho mil).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		3238	M2	\$36,000.00	58.12%	\$116,568,000.00
Area Construida	CASA	70	M2	\$1,200,000.00	41.88%	\$84,000,000.00
TOTALES					100%	\$200,568,000

Valor en letras
Doscientos millones quinientos sesenta y ocho mil Pesos Colombianos

Perito actuante



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA

RAANro: AVAL-1010163646 C.C: 1010163646

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-02-20 17:52:00

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	200,568,000.00
Proporcional	0	200,568,000	Valor asegurable	200,568,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	24

Calificación garantía**Observación calificación****Observación**

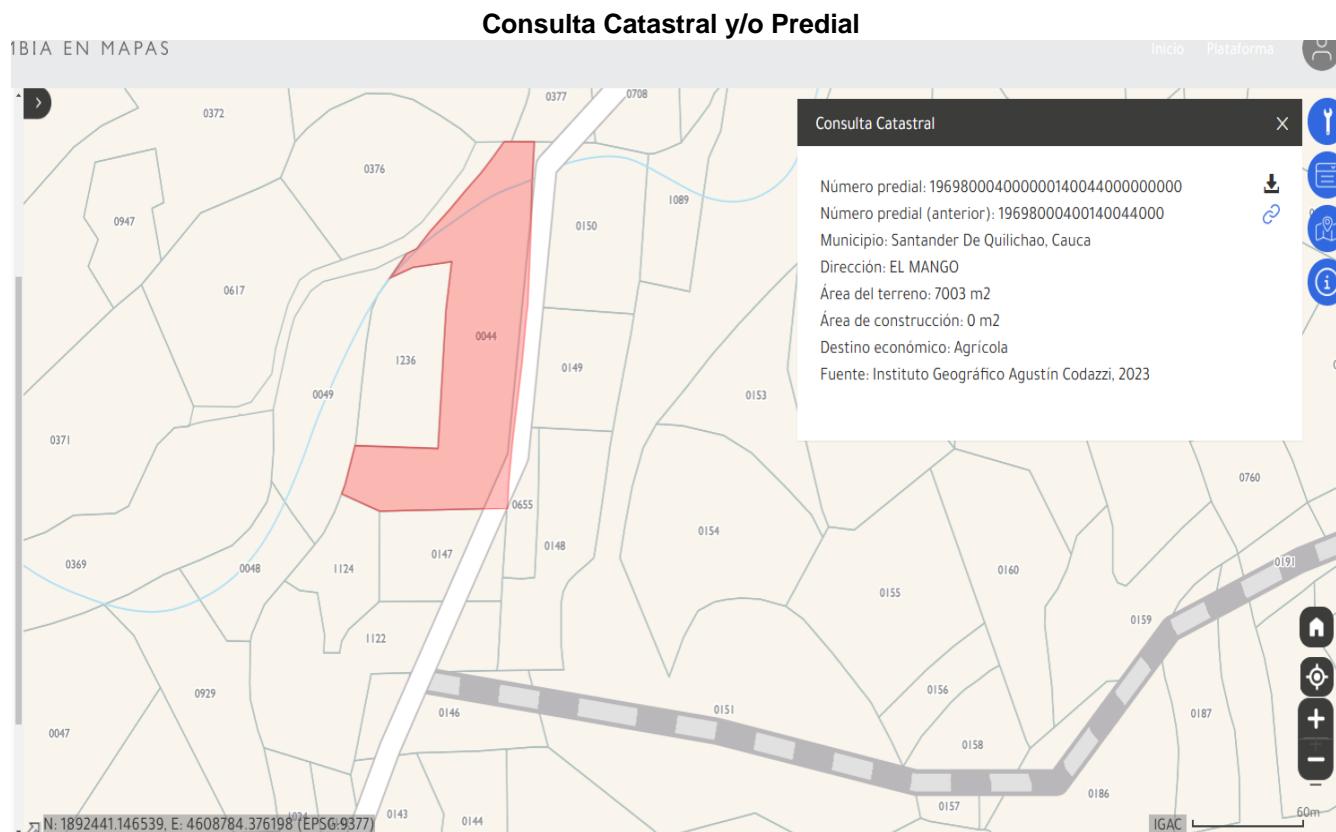
Código	LRCAJA-10622 77435	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	ARCESIO AMU				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1062277435	Teléfono	3106908977
Email	arsecioamu@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CARABALI GARCIA JULIAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1062277705	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE DE TERRENO Y CASAS BRASILIA				
Conjunto					
Ciudad	Santander de Quilichao	Departamento	Cauca	Estrato	1
Sector	Rural	Barrio	SAN ANTONIO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Sometido a PH	No
Observación	<p>Inmueble ubicado en: La vereda San Antonio zona rural del Municipio de Santander de Quilichao.</p> <p>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.</p>				

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.

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación MERCADO	
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	3238	AREA DE TERRENO	M2	7003
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	1412000
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
ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación		0			
Indice construcción		0			
Forma Geometrica	Irregular	Frente	18		
Fondo	65	Relación frente fondo	1/3		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas				
Actualidad edificadora	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.				

**Observaciones Reglamentación
urbanística:**



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>Zonas de drenaje imperfecto realizar obras de corrección. 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 realizarán 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. Podrán realizarse prácticas de cultivos de cualquier pastos que se desarrolle 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>

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

ARTÍCULO 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

Plano de Clasificación del suelo_Urbano-Rural



ÁREA DE DESARROLLO	USO DE ORGANIZACIÓN	USOS	DEFINICIÓN	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRICCIÓN	ÁREAS	PERÍODO DE Uso REPRESENTADA	USO
ECONOMICA	AGROPECUARIO INTENSIVO	AGROFORESTAL	Son áreas que por su condición agroecológica o instalaciones productivas son aptas para la producción agropecuaria.	Agrícola y pecuario	Agrícola, con dedicación a la producción de cultivos y especies con elevadas características productivas y de conservación.	Suelo Urbano, Explotación Urbana	12.894,34	25,13	
	AGROPECUARIO SEMIINTENSIVO	AGROFORESTAL	Área que la condición socio-ambiental, tecnológica y productiva permita una actividad agropecuaria sostenible y conservación.	Agrícola, y pecuario con prioridad a la producción de cultivos y especies que establecen o permiten el suelo.	Agrícola, y pecuario con prioridad a la producción de cultivos y especies que establecen o permiten el suelo.	Suelo Urbano, Explotación Urbana	1284,39	2,56	
	AGROPECUARIO EXTENSIVO	AGROPECUARIO Y AGROFORESTAL	Son áreas de uso agropecuario en general con menor intensidad y menor desarrollo tecnológico, como prácticas, procesos y maquinaria. Son áreas que permiten adaptarse a la producción agropecuaria y conservación.	Agrícola, pecuario y forestal	Agrícola, y pecuario con prioridad a la producción de cultivos y especies que establecen o permiten el suelo.	Suelo Urbano, Explotación Urbana	5.588,76	10,75	
PRODUCCION	AGROPECUARIO MARGINAL	AGROPECUARIO Y AGROFORESTAL	Son áreas que la condición socio-ambiental, tecnológica y productiva permiten adaptarse a la producción agropecuaria y conservación.	Agrícola, pecuario y forestal	Agrícola, y pecuario con prioridad a la producción de cultivos y especies que establecen o permiten el suelo.	Suelo Urbano, Explotación Urbana	2.296,36	4,30	
	INDUSTRIA	INDUSTRIA Y COMERCIO	Son áreas generadas por la ley 218 de 1995 que permiten la instalación de empresas y establecimientos como industria.	Industrial	Centro de Población, Suelo de Explotación	Agropecuario, Suelo Urbano	238,96	0,46	
	MÍNERA	MINERIA MÍNERA Y ARTESanal	Son áreas destinadas a la explotación de los recursos naturales no renovables, por los mismos o tercero dentro o fuera de suelo.	Industrial, minero, artesanal	Áreas de explotación	Residencial de fósiles, fósil, mineral	56,00	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 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

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3286	EscrituraDePropiedad	30/12/2021	Unica	Santander de Quilichao

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
132-55759	17/01/2025	19698000400000014004	CASA RURAL 4000000000

Observación

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.

Observación**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	NO
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	NO	NO	Alamedas	NO
Gas	NO	NO	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Otro	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Debil
Estrato	1	Barrio legal	No	Topografia	Ligera
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	Regular
Asistencial	Regular	mas de 500	Tipo de vía	SECUNDARÍA SIN PAVIMENTAR	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Regular	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	paÑete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Aislada	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2012	Edad Inmueble	13 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No se aporta licencia de construcción				
Observación	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.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	0
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

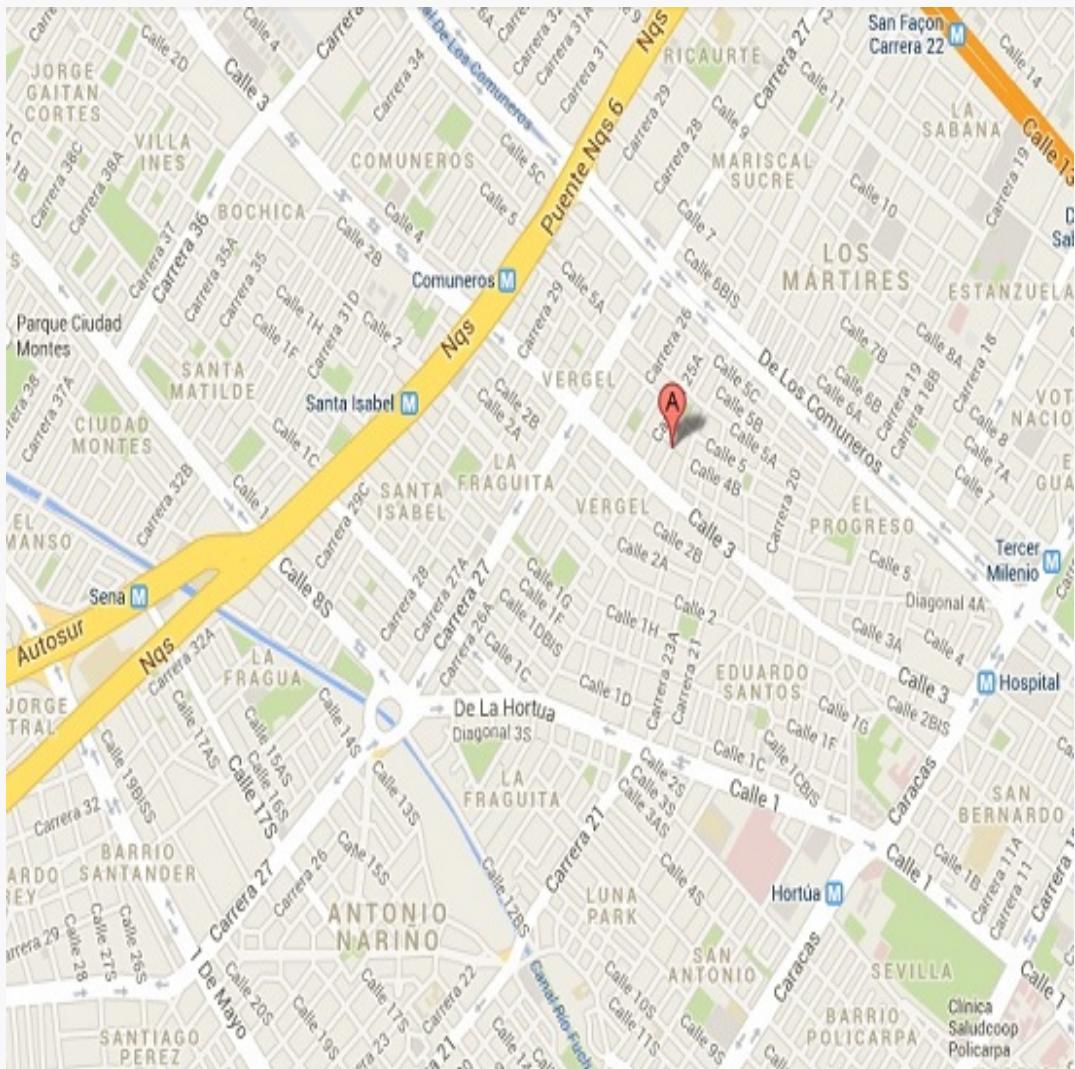
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	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.							
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Dirección:

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.021560420935523
GEOGRAFICAS : 3° 1' 17.616''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.5202830360726
GEOGRAFICAS : 76° 31' 13.0188''

#	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	1.0	1.00	\$34,300
2	\$161,500,000	\$40,074	1.0	0.95	0.95	\$38,071
3	\$47,500,000	\$44,811	0.95	0.9	0.86	\$38,314
				PROMEDIO	\$36,894.80	
				DESV. STANDAR	\$2,250.44	
				COEF. VARIACION	6.10%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$36,000.00	AREA	3238	TOTAL	\$116,568,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	70	TOTAL	\$84,000,000.00
VALOR TOTAL		\$200,568,000.00				

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-bc27-18f4cba-b309?page=1&pos=11&t_sec=1&t_pvrid=7544d1d8-5523-4fb6-a822-4ff944945b7&hd=false

2.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7236-7a78f63a6d96-b804-1930f9a-714d?page=1&pos=13&t_sec=1&t_pvrid=7544d1d8-5523-4fb6-a822-4ff944945b7&hd=false

3.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-32b1-2802ffdaacb5-b597-bb636708-cb0?page=1&pos=17&t_sec=1&t_pvrid=7544d1d8-5523-4fb6-a822-4ff944945b7&hd=true

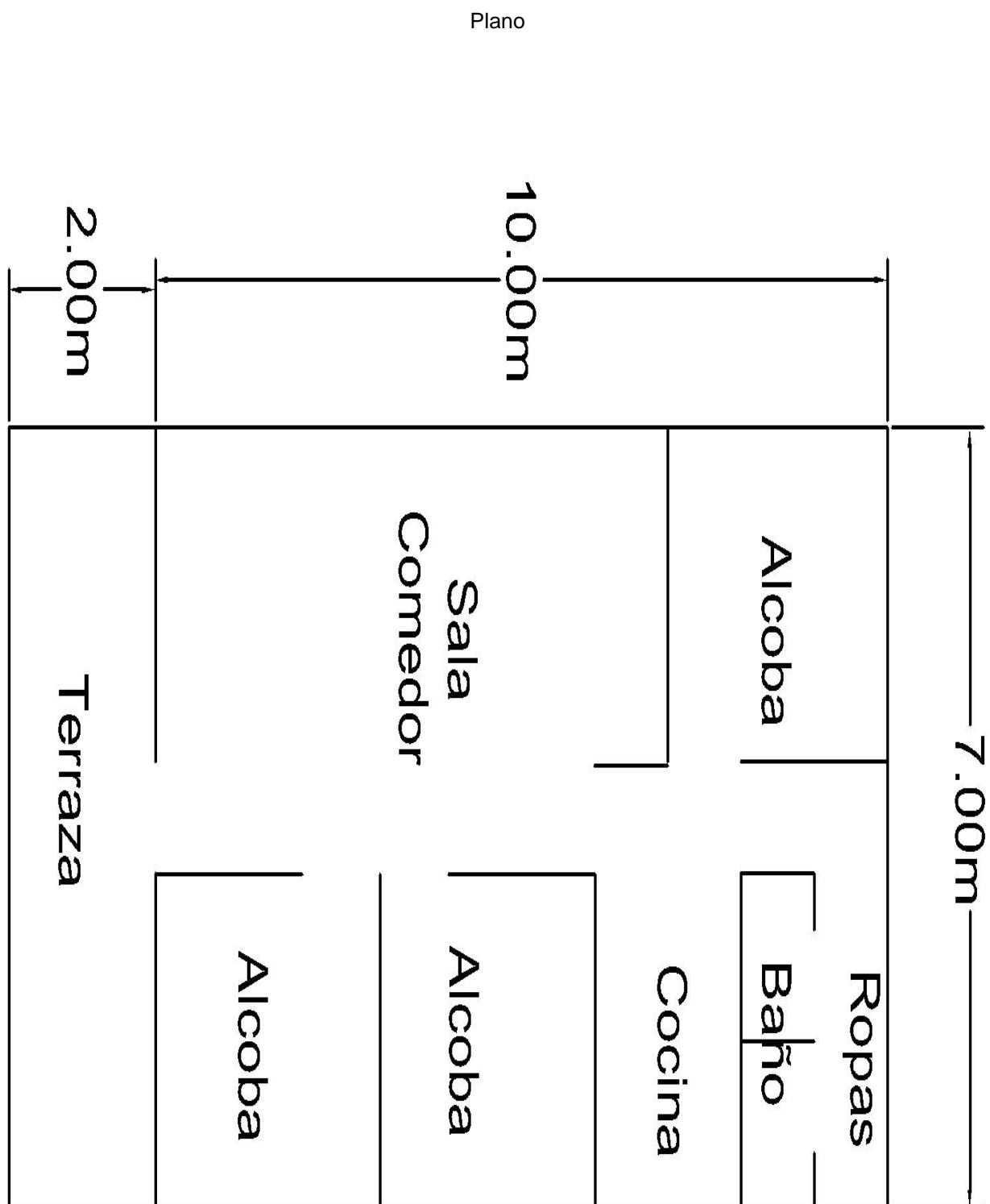


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



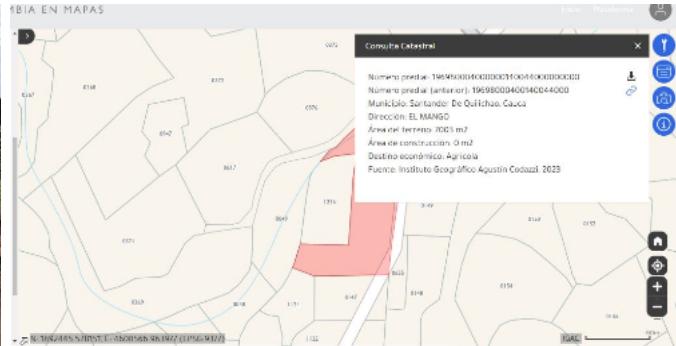
Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Fachada posterior



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



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



Baño Social 1



Terraza Inmueble



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 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.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria 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.

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 valuador 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.

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 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: a7370e22



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



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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: a7370e22



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



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: a7370e22



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



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 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 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 (ARA /antes ANAV).



PIN 02759 ACIÓN

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 de 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal