



RAD 760014003 014 2016 00327 00-MEMORIAL APORTANDO ACTUALIZACION LIQUIDACION CREDITO Y AVALUO

9674 GD 22040514

yuzeth Ospina <yuzeth_ospinag@hotmail.com>

Mar 05/04/2022 11:21 AM

Para: Memoriales 04 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj04ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Juzgado 04 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j04ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Cali, 05 de abril 2022.

Cordial saludo,

Señor.

Juez Cuarto Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali.

E. S. D.

Asunto: Aporto Actualización Liquidación de Crédito y Avalúo.

Demandante: Condominio Campestre " El Manantial ".

Demandado: Mario Espinoza Arroyave.

Adjunto memorial y anexos para su respectivo tramite al presente despacho, agradeciendo la atención
prestada, acuse recibo, Att: Abogada Yuzeth Ospina G. móvil 3023558993.



AVALÚO COMERCIAL LOTE TERRENO No 11 CONDOMINIO CAMPESTRE- SECTOR DOMINGUILLO-SANTANDER DE QUILICHAO – CAUCA



Perito Avaluador Reynaldo Cedeño
Perdomo RAA 94521153

E-mail: avaluosdeoccidente@gmail.com
- Teléfono: 320-7571725

CONTENIDO

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA VALORIZACION
3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE
4. DESCRIPCIÓN SATELITAL DEL SECTOR
5. CABIDAS Y LINDEROS
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION
8. ACTUALIDAD EDIFICADORA
9. INDICADORES DE CONSTRUCCION Y OCUPACION
10. CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DEL INMUEBLE
11. MÉTODOS DE AVALÚOS
12. ASPECTOS TENIDOS PARA EL AVALÚO
13. RESULTADO DEL AVALÚO
14. VIGENCIA DEL AVALÚO
15. POLÍTICAS Y CLAUSULAS DEL AVALÚO
16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO Y NO VINCULACIÓN.

Santiago de Cali, marzo 31 del 2022

Señor(a):

JUEZ 4 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI

La Ciudad.

Apreciado Doctor(a):

Me permito remitir el informe del avalúo comercial Lote Terreno campestre No 11, Tipo rural, ubicado en el condominio manantial, sector dominguillo, del Municipio de Santander de Quilichao, Cauca

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis de nuestro comité de avalúos basado en la información recolectada y la experiencia de sus miembros, se ha determinado el valor que se relaciona en dicho informe.

Dejamos así cumplido el trabajo encargado y quedamos a la espera de poder volver a prestarle nuestros servicios.

Sin otro particular reciba un cordial saludo

Cordialmente



Reynaldo Cedeño Perdomo

Perito Avaluador Propiedad Raíz

RAA 94521153

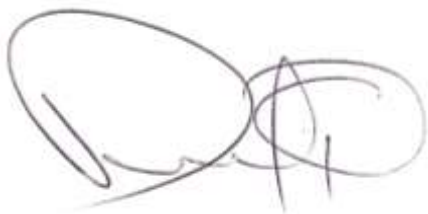
CODIGO GENERAL DEL PROCESO ARTICULO 226

Yo **REYNALDO GAVINO CEDEÑO PERDOMO** identificado con cedula de ciudadanía No 94, 521,153 vecino de la ciudad de Cali, con dirección de domicilio carrera 85c2 # 55ª28 apto f-201 Teléfono celular 3207571725 Valuador de propiedad raíz con experiencia en la actividad por 10 años de manera continuo e ininterrumpida con registro nacional valuador R.A.A 94521153 expedido por LONJA PROPIEDAD RAIZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA I declaró bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a convicción profesional.

El presente informe se llevó a cabo con base en los requerimientos, deberes y normas establecidas en el artículo 226 (código general del proceso) un dictamen claro y preciso, exhaustivo y detallado. Y como objetivo principal aportar hechos que interesen al proceso y requieran de especiales conocimientos técnicos.

El informe del inmueble objeto de avaluó fue realizado con los métodos establecidos la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (**Resolución 620 de 2008**): NOTA 1: Según RESOLUCION 620 DEL 2008 otorgada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. **De acuerdo al numeral 5,6 y 7 del código general del proceso 226 declaro que he sido designado como perito evaluador en dictámenes periciales en los últimos 4 años. (Juzgado tercero civil municipal de Palmira, proceso división material, Juzgado tercero civil municipal de Cali, proceso de pertenecía, juzgado 27 civil municipal, proceso prescripción adquisitiva) Además, declaro que NO he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte. Manifiesto que NO estoy en lista de exclusión como auxiliar de justicia según artículo 50.**

Cordialmente



Reynaldo Cedeño Perdomo
Perito evaluador
RAA 94521153

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

Fecha de solicitud	Marzo 22 de 2022
Propietario Predio	Mario espinosa Arroyave
Tipo de Avalúo	Rural
Tipo de Inmueble	Lote
Uso	Rural campestre
Dirección	Lote No 11 condominio manantial sector dominguillo-Santander de Quilichao
Motivo valoración	proceso
Fecha en que se realizó la visita	Marzo 26 de 2022
Encargado de la visita	Reinaldo Cedeño Perdomo
Nombre de quien atendió la visita	Señora gloria Cadavid y sr Luis Alfonso tafhurt

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

- Certificado de tradición
- Predial 2022

NOTA: La valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo. En el certificado de tradición terreno (500 M2)

3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

Lote de terreno No 11 - Santander de Quilichao- Valle del Cauca

Identificación Predial / Certificado Tradición	132-47510
Normatividad de la zona	Rural agrícola -campestre
Estrato	N.A
Número Predial Nacional	00-04-0005-1668-000
Área de Terreno	500m ²

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

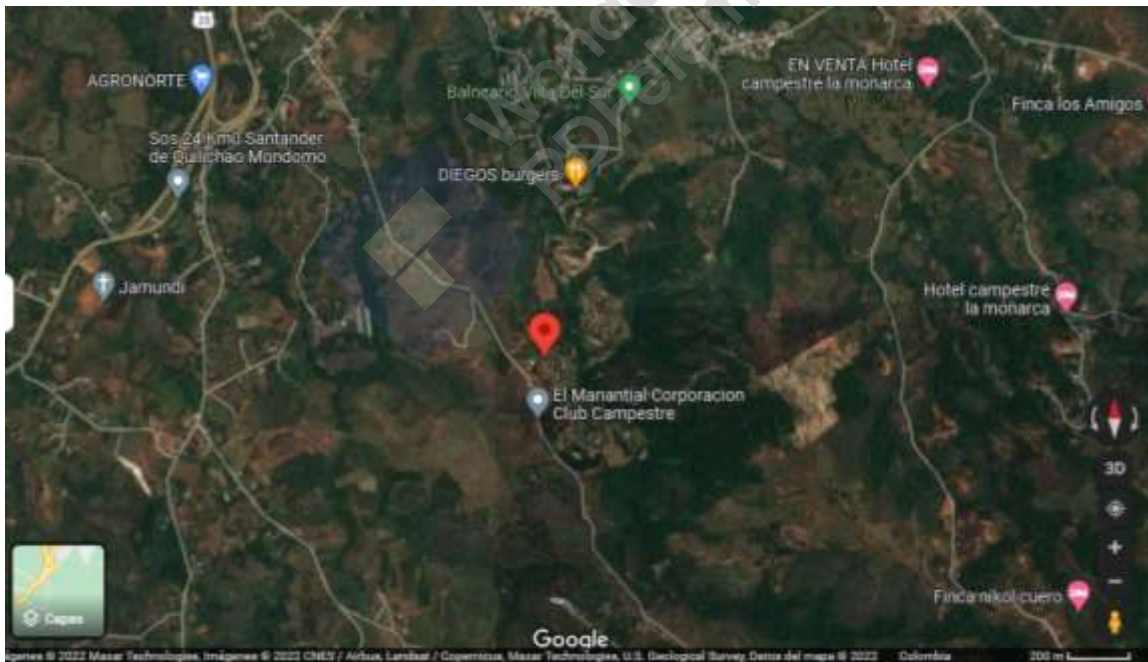
El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante el método

tradicional de investigación, comparación de mercado y método del costo de reposición para la construcción, además de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia y la normatividad urbanística.

3.2 BASES DE LA VALUACIÓN

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia. Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración es relevante para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

4. UBICACIÓN SATELITAL EN EL SECTOR



LOCALIZACION: El inmueble Lote de Terreno está ubicado en zona rural, sector dominguillo en el municipio de Santander de Quilichao – Cauca, con área de terreno de 500 m2, información extraída del del predial 2022 y certificado de tradición.

Latitud: 2.986766 N Longitud: -76.485328 O

ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR: El inmueble objeto de avalúo se caracteriza por la presencia de actividad residencia campestre alta y agrícola media

VIAS DE ACCESO: Su principal vía de acceso son: vía Santander Quilichao – mondonno, vía dominguillo – condominio manantial

DESCRIPCIÓN CABIDA Y LINDEROS

Contenidos	Certificado de tradición matricula inmobiliaria No.132- 47510 impresa 24 de marzo de 2022.
Área Terreno	500 M2
Descripción Linderos	Contenidos en escritura No 2980 del 22- 08 – 2006 exp en a la notaria 6 de Cali

6 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Localización del Inmueble	El predio queda ubicado en sector rural campestre, condominio manantial lote No 11 sector dominguillo, del municipio de Santander de Quilichao, Cauca.
Transporte	Servicio particular y transporte intermunicipal en sus alrededores y gualas
Servicios Públicos	Energía CEO Compañía Energética de Occidente acueducto veredal, tanques recolectores de agua y pozos sépticos

7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

El inmueble se encuentra en un sector de estable valorización como un rural campestre del municipio de Santander de Quilichao, se pronostica perspectivas de valorización favorables.

8. ACTUALIDAD EDIFICADORA

Estable actualidad edificadora de condominios campestres y fincas agrícolas.

9.1 GEOPORTAL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI - IGAC



Fuente: Geoportal IGAC

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTANDER DE QUILICHAO - CAUCA – ACUERDO 023 DE 2.000

COMPONENTE RURAL

ACUERDO No. 023 DEL 2000

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTANDER DE QUILICHAO, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confieren la Ley 136 de 1994, la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios,

ACUERDA

TITULO I

COMPONENTE GENERAL

CAPITULO 1

GENERALIDADES

ARTICULO 1: Adóptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santander de Quilichao, que constituya de conformidad con los lineamientos de la ley 388 del 18 de julio de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.

Son parte constitutiva de este Acuerdo los siguientes documentos:

1. El Documento Técnico Soporte.
2. El Documento Resumen.
3. Los Planos respectivos

ARTICULO 2: Las disposiciones previstas y sus instrumentos, contenidos en el presente Acuerdo de Plan Básico de Ordenamiento Territorial regirán el desarrollo físico y la utilización del suelo en el Municipio Santander de Quilichao.

ARTICULO 3: La vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial será de diez (10) años, el Alcalde o el Concejo Municipal podrán revisarlo y actualizarlo por iniciativa propia, mediante Acuerdo con base en la norma urbanística general o cuando se presente uno de los siguientes motivos:

- La consolidación de los estudios de oferta ambiental del Municipio.
- Se cumpla el desarrollo de la política de vivienda Municipal.
- Se cumpla el desarrollo de los Estudios de Riesgo

disponer de los afluentes líquidos y sólidos para no afectar las aguas superficiales freáticas o subterráneas. En las instalaciones deben realizarse asepeos con productos biológicos o producir plantas fragantes para mitigar los olores de la explotación. La purguina recolecta se debe disponer en sitios secos que permitan un manejo sanitario adecuado y control de olores antes de su transporte al sitio de la disposición final.

d) Las explotaciones avícolas comerciales mayores de 2000 aves deben disponer de un sistema de tratamiento de los efluentes para mejorar la condición del agua utilizada antes de verterlos a los cauces. De igual manera deberán disponer de equipos adecuados para coleccionar, manejar y disponer finalmente de los residuos como plumas, visceras y desperdicios. La gallinaza debe ser asepeada con productos que mitiguen los olores fuertes.

e) Las explotaciones piscícolas comerciales deben promover la recuperación de las especies piscícolas nativas comunes de la región clasificadas taxonómicamente por la CVC. En cualquier caso deben disponer de estructuras especiales para impedir la difusión en las aguas superficiales y espejos lunares de alevinos y adultos de especies exóticas tales como Carpa Espejo, Tilapia entre otras. También dispondrán de un sistema de tratamiento de las aguas contaminadas por detritus, residuos de alimentos y sedimentos depositados en los estanques, lagos y reservorios.

f) Las explotaciones comerciales de especies menores tales como conejos, curies, perdices entre otras, deben disponer de un sistema de manejo y tratamiento de residuos antes de utilizarlos en la fabricación de abonos orgánicos.

g) En los terrenos dedicados a usos agrícolas se hará un manejo sostenible basado en labranza mínima o reducida, la siembra se hará siempre paralela a las curvas de nivel y con cobertura (agroforestal), se establecerán barreras vivas para control de viento y erosión eólica y sistemas de riego adecuados a la ladera.

h) En cumplimiento del Decreto 1448 de 1977 Reglamentario del Código de Recursos Naturales, se deben mantener como áreas forestales protectoras los terrenos con pendientes superiores al 100% o 45°, una franja de 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una franja de 30 metros de ancho, paralela a las líneas de máxima marea, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas, y arroyos sean permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua.

PARAGRAFO PRIMERO: Por fuera de la zona demarcada como zona minera se permite la apertura de nuevos frentes de explotación, pero tendrán que cumplir con todos los requerimientos y licencias que aquí se estipulan. Las explotaciones mineras legales localizadas fuera de esta área, podrán continuar ejecutando sus labores durante el término que reste del periodo de sus respectivas licencias, siempre y cuando cumplan con todos los requerimientos que en materia de manejo ambiental sea solicitada por la Autoridad Ambiental competente.

PARAGRAFO SEGUNDO: Las explotaciones mineras que carezcan de licencia y que estén localizadas por fuera del área señalada dispondrán de un plazo máximo de tres años para clausurar sus labores, siempre y cuando presenten a consideración de la Autoridad ambiental competente, un plan de restauración o adecuación morfológica para ejecutarlo dentro del plazo fijado, en caso contrario el D.A.P.M., tomará los correctivos necesarios.

PARAGRAFO TERCERO: La extracción de materiales de cauces, corrientes o depósitos de agua por los particulares requiere permiso de la autoridad competente, de igual manera necesitan autorización las que se realicen para obras públicas que ejecuten las entidades oficiales, de conformidad con lo establecido en el artículo 99 del Código Nacional de recursos naturales.

CAPITULO 3

SUELO DE PROTECCIÓN

ARTICULO 36 : Definición. Se consideran áreas de suelos de protección todas aquellas áreas que ofrecen o ofrecen un bien o producto natural, especialmente: el agua, biodiversidad, paisaje y/o bosque. Dentro de esta clase se encuentran las siguientes zonas:

- a) ZONA DE CONSERVACIÓN PAISAJISTICA PANORAMICA
- b) ZONA DE RECUPERACION NATURAL INDUCIDA
- c) ZONA DE RECUPERACION NATURAL O INDUCIDA
- d) ZONA AGROFORESTAL
 - 1. Zona Silvopastoral
 - 2. Zona Agropastoral
 - 3. Zona agroforestales
- e) ZONA FORESTAL
 - 1. Forestal Protector
 - 2. Forestal Protector - Productor
 - 3. Forestal Productor
- f) ZONA DE MANEJO ESPECIAL
 - 1. Zona de Manejo Especial de Microcuencas que surten Acueductos
 - 2. Zona de Manejo Especial de Rios y Cuencas de agua
 - 3. Zona de Manejo Especial de Acuíferos Promisorios
 - 4. Zona de Manejo Especial de Corredor Biológico del Río Cauca
 - 5. Zona de Manejo Especial de las Microcuencas del Río Poya afluente del Río Mandoma
 - 6. Zonas de Interés Cultural y para la Recreación
 - 7. Zonas Agroindustrial y Manufacturera
 - 8. Zona de Industrias Mixta
 - 9. Otras Zonas

CUADRO No. 5 REGLAMENTACION DE LOS SUELOS DE PROTECCION

ZONA	ASIGNACION	USOS	CONDICIONES DE MANEJO
ZONA DE CONSERVACION PROTECCION	Son aquellas zonas topográficas agrestes, laderas	USO PRINCIPAL: Conservación	Implementación intensiva de prácticas de conservación de suelos, aguas y biodiversidad No causar alteración a la vegetación leñosa nativa

PANORAMICA Son todas aquellas áreas que comprenden sitios estratégicos para la conservación del paisaje, donde la comunidad disfruta del paisaje rural contribuyendo al bienestar físico y espiritual.	y recaptas y forestal protector cobiertas de bosque natural primario o del secundario USO COMPATIBLE Ecorrismo Recreación Corresponden principalmente las cimas más altas del municipio: Cerro Munchaque (Grande y Chiquito), Cerro La Chapa (la Chapa y la Concepción) y el Cerro Carrapalero.	Localizar el bosque productor protector por fuera de las principales áreas de recarga acuífero, nacimientos y rindas de los ríos y fuera de los suelos propensos a deslizamientos. Preservación y restauración de la cobertura vegetal protectora de los rindas y nacimientos de agua Bosques productores recolectores de especies nativas Planes ecorrismos, delimitados por senderos preestablecidos los cuales no causen ningún impacto negativo al ecosistema.
ZONA DE RECUPERACION NATURAL INDUCIDA Son aquellas áreas que se deben recuperar para destinarlas a bosque natural o plantaciones colectivas productoras manejadas con el fin de recuperar los recursos naturales renovables, por cuanto hoy estas áreas presentan conflictos, ya que están dedicadas a actividades agropecuarias.	USO PRINCIPAL: Agroforestal, protector y forestal protector productor USO COMPATIBLE: Forestal productor, comercial de pequeña escala	En la zona en donde se ha deteriorado la cobertura boscosa propia del lugar se definen áreas de recuperación forestal, la cual puede ser ejecutada por la persona natural o jurídica o bien por las entidades municipales, ya regionales, a través de compra de predios o figuras similares que se establezcan a través de decretos reglamentarios, en un periodo máximo de un año.
ZONA AGROFORESTAL Comprende áreas	Zona Agrosilvopastoral USO PRINCIPAL: Agrícola, forestal productor	Se restringe el uso de agroquímicos y de otras prácticas de cosecha (quemar y quemar) según normas establecidas en el convenio de producción limpia. Implementación de prácticas de conservación de suelos y aguas.

con condiciones climáticas y de suelos apropiados para pequeñas actividades agrícolas, comerciales y agroindustriales. Tipo "finca cafetera", a pesar de su relieve quebrado con cultivos mixtos agrícolas, forestales, pasturas y otras establecidas. Para la zona agroforestal se adopta la siguiente subdivisión:	su relieve, suelos y clima permiten asociar cultivos agrícolas, agroindustriales, comerciales y agropecuarios, especies nativas y/o mayores.	productos	Sustitución paulatina de cultivos agrícolas en rindas y nacimientos de agua por cobertura protectora. Localizar el bosque productor por fuera de las principales áreas de recarga del acuífero, nacimientos y rindas de los ríos y fuera de los suelos propensos a deslizamientos. Bosques productores con especies nativas Las explotaciones avícolas, comerciales deben disponer de un sistema de tratamiento de los afluentes para mejorar la condición del agua utilizada antes de verterlos a los cauces. De igual manera deberán disponer de equipos adecuados para coleccionar, manejar y disponer finalmente de los residuos como plumas, visceras y desperdicios. La gallinaza debe ser asepeada con productos que mitiguen los olores fuertes. Las explotaciones comerciales piscícolas (más de 100 unidades), deben disponer de biodigestores y otros sistemas de tratamiento como filtros biomecánicos, lagunas de oxidación o similares con el fin de disponer de los afluentes líquidos y sólidos para no afectar las aguas superficiales freáticas o subterráneas. En las instalaciones deben realizarse asepeos con productos biológicos, reproducir plantas fragantes para los olores de esta explotación. La purguina recolecta se debe disponer de sitios secos que permitan un manejo sanitario adecuado y control de olores, antes de su transporte al sitio de la disposición final. Las explotaciones piscícolas comerciales deben promover la recuperación de las especies piscícolas nativas comunes de la región. En cualquier caso deben disponer de estructuras para impedir la difusión de las aguas superficiales y espejos lunares de alevinos juveniles y adultos de especies exóticas, también dispondrán de un sistema de tratamiento de las aguas contaminadas por detritus, residuos de alimento y sedimentos depositados en los estanques, lagos y reservorios. Las explotaciones comerciales de especies menores tales como conejos, curies, perdices entre otras, deben disponer de un sistema de manejo y tratamiento de residuos antes de utilizarlos en la fabricación de abonos orgánicos. Restringir la ganadería extensiva en laderas con el fin de evitar los impactos en recursos naturales para la producción de agua y la recarga de acuíferos.
1. Zona Agrosilvopastoral			
2. Zona Silvopastoral			

			- Casona Hacienda El Aguila - La Cascada (La Agustina) - Playas de Munduma - Sistema Ecológico Cerro La Chapa - Rutas Ecológicas Cerro Muzique - La Chorrera del Indio - La Cascada de La Aurora - Cajuela Doctrina El Palmer - Casona Domingo Lasso - Vida El Camian.
	OTRAS ZONAS. Dentro de estas zonas se consideran las siguientes: ZONA DE EXPLOTACION DE MATERIALES DE ARRASTRE. Toda zona de adecuación que haya efectuado en los pedos de la misma, deberá ser removida y los suelos deberán ser adecuados a su condición productiva, una vez finalizados los trabajos.	USO PERMITIDO. Serán de carácter forestal o agroforestal, acorde con la vocación de los suelos. Sólo se permitirá la construcción de la vivienda de la vivienda por el propietario para el cultivo y explotación del predio.	Para la extracción de los materiales de arrastre no afecten la estabilidad de los cauces la autoridad ambiental competente hará el seguimiento a estos procesos Los frentes de explotación de las canchales a cielo abierto deberán estar localizados como mínimo a mil (1000) metros de cualquier caserio, asentamiento humano o centro poblado. Los propietarios de terrenos ubicados en áreas de recuperación de suelos, están obligados a aplicar las medidas y a ejecutar y mantener las obras previstas en los planes de manejo.

PARAGRAFO PRIMERO. En cumplimiento del Decreto 1448 de 1997 Reglamentario del Código de los Recursos Naturales se deben mantener áreas forestales protectoras en los terrenos con pendientes superiores al 100% o 45° en una franja de 100 mt a la redonda medida a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una franja de 30 mt de ancho, paralelas a las líneas de máxima marea, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no al rededor de los lagos o depósitos de agua.

PARAGRAFO SEGUNDO: La Administración Municipal, los entes territoriales indígenas y las comunidades negras, deben continuar a corto y mediano plazo con la adquisición de las zonas de

recuperación natural o inducida y destinarlos al uso de protección y conservación y como uso complementario puede ser forestal o de revegetalización inducida.

PARAGRAFO TERCERO: En los terrenos dedicados a usos agrícolas se hará un manejo sostenible basado en labranza mínima o reducida, la siembra se hará siempre paralelo a las curvas de nivel y con cobertura (agrofitesteria), se establecerán barreras vivas para control de viento y erosión edica y sistemas de riego adecuados a la ladera.

CAPITULO 4

ESTATUTO MUNICIPAL DE AGUAS

Artículo 17 OBJETIVO: El presente estatuto tiene por objetivo la reglamentación y normatización para las políticas, planes y acciones sobre el uso, la regulación, la optimización y la recuperación del recurso hídrico en el municipio de Santander de Quilichao.

Artículo 38 PRINCIPIOS GENERALES: En esencia se proponen como política Municipal en el manejo del recurso hídrico los siguientes parámetros:

- Todos los requerimientos de aplicación de normatividad, procedimientos metodológicos, administración, sancionatorio, etc., y demás políticas que sobre el recurso hídrico en el municipio se propongan, aprueben y apliquen deberán ceñirse de conformidad con el "Estatuto Municipal de Aguas de Santander de Quilichao".
- El uso eficiente para consumo humano prima sobre cualquier otro (industrial, agrícola, ganadero, piscícola, energético, etc.).
- Las concesiones de aguas superficiales o subterráneas, podrán ser otorgadas por la Corporación Autónoma Regional del Cauca, CRC, siempre que se cuente con un inventario actualizado del recurso, y se haya consultado con el municipio, las necesidades futuras de acuerdo con el Item anterior.
- La CRC deberá mantener un estado actualizado del diagnóstico de oferta y demanda del recurso hídrico en la zona en la que se haya el municipio de Santander de Quilichao y en el cual se puedan figurar las metas anuales sobre la política de ahorro y uso eficiente en el municipio y su jurisdicción.
- Entre la CRC y el Municipio deberán proponer, concertar y liderar una política para la captación, manejo y uso del recurso hídrico en el marco de un convenio interinstitucional.
- Entre la CRC y las entidades usuarias y manejadoras del recurso hídrico, implementarán programas que construyan, afiancen y generen una auténtica cultura del agua.
- Toda Empresa o entidad encargada de prestar los servicios de acueducto, alcantarillado, riego y drenaje, de producción hidroeléctrica y demás usuarios del recurso hídrico presentarán para aprobación de la CRC un Programa de Uso Eficiente y Ahorro de Agua.
- El Programa de Uso Eficiente y Ahorro de Agua deberá ser incorporado al Plan de Desarrollo del municipio de Santander de Quilichao.

vías vehiculares locales de carácter público, mínimo cada doscientos (200.00) metros, siempre y cuando la topografía del terreno lo permita.

PARAGRAFO: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, señalará las zonas donde se ubicarán las casonas de Zonas Verdes, preferiblemente en Áreas de interés visual o Conos Visuales (Miradores), al interior del polígono a desarrollar.

ARTICULO 50: Todo proyecto deberá tener un sistema de tratamiento de aguas residuales (o sistema equivalente), construido bajo la responsabilidad económica del propietario del proyecto y visto bueno de la entidad ambiental competente.

ARTICULO 51: LICENCIA AMBIENTAL. Los desarrollos en esta Área de Vivienda Campesina, deberán tramitar la Licencia Ambiental ante la autoridad correspondiente, mediante la cual se determinarán los posibles impactos ambientales que causará el desarrollo urbano sobre el territorio y se establecerán los planes de manejo correspondientes.

ARTICULO 52: SISTEMA DE PARCELACION CERRADO. Es aquel desarrollo compuesto por de cinco (5) o mas unidades de vivienda en un solo globo de terreno sin subdivisión predial, con edificaciones aisladas y accesos independientes desde las zonas comunes, que se rige por propiedad horizontal. Las áreas útiles destinadas a las viviendas y su entorno inmediato deberán concentrarse o agruparse en un sector del globo total de terreno y el resto del área deberá dedicarse al cuidado de los bosques existentes y a la reforestación obligatoria y permanente con bosques protectores - productores.

PARAGRAFO 1: El desarrollo de ésta área se podrá efectuar, siempre y cuando las características del terreno y los resultados de la evaluación ambiental realizada por la entidad encargada de la administración y el manejo de los recursos renovables, así lo permitan.

PARAGRAFO 2: Todos los desarrollos por el Sistema de Parcelación, deberán establecer las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad común. Estas deberán aparecer claramente demarcadas en los planos de propiedad horizontal y deberán consignarse en el reglamento como bienes comunes, de acuerdo con las normas legales vigentes.

ARTICULO 53: VÍAS INTERNAS PRIVADAS. Las vías internas privadas deberán localizarse acorde con la topografía del terreno de manera que coincida con las curvas de nivel del mismo, de manera que lo intervengan en forma mínima.

PARAGRAFO: En las vías de acceso vehicular que tengan carácter de uso privado común, la sección de la calzada deberá tener un ancho mínimo de seis (6.00) metros y el aislamiento entre ésta y la edificación más cercana deberá ser como mínimo de tres (3.00) metros.

CAPITULO 6

AREAS CON AMENAZAS NATURALES Y MEDIDAS PARA SU MANEJO

ARTICULO 54: DEFINICIÓN DEL SUELO DE PROTECCIÓN POR AMENAZAS NATURALES. Son aquellos terrenos donde es probable que sucedan fenómenos naturales, tales como deslizamientos, avenidas torrenciales, inundaciones o efectos colaterales de sismos, con severidades no mitigables y que ponen en peligro la vida de las personas y/o la estabilidad y

función de edificaciones y sistemas de infraestructura, razón por la cual se consideran no ocupables.

ARTICULO 55: En el corto y mediano plazo la Administración Municipal adelantará los estudios técnicos necesarios para completar la identificación de todas las zonas de amenaza por deslizamiento, avenidas torrenciales, inundaciones, o efectos colaterales de sismos en el territorio municipal. Los resultados de estos estudios deberán adoptarse por Decreto.

ARTICULO 56: El suelo del municipio para protección por amenazas naturales, en el componente rural se clasifica en las siguientes categorías:

- Zona de amenaza muy alta por deslizamiento
- Zona de amenaza alta por deslizamiento
- Zona de amenaza moderada por deslizamiento
- Zona de amenaza baja por deslizamiento
- Zona de amenaza muy baja por deslizamiento
- Zona de inundación potencial

ARTICULO 57: El suelo urbano del municipio se clasifica de acuerdo a su aptitud para desarrollo urbanístico en las siguientes categorías:

- IA - Áreas urbanizadas sin problemas geológicos aparentes
- IB - Áreas urbanizadas con problemas de flujos torrenciales en épocas invernales por insuficiencia en alcantarillado
- IC - Áreas que requieren medidas de protección o corrección que garanticen su estabilidad y el proceso de urbanización
- IIA - Áreas no urbanizadas sin problemas geológicos aparentes
- IBB - Áreas con problemas detectados
- IVA - Áreas no urbanizables destinadas para conservación y protección

ARTICULO 58: En los barrios localizados dentro de la categoría IB, debe realizarse la construcción de colectores de aguas lluvias por parte de Emqualichao.

ARTICULO 59: Para los asentamientos pertenientes a la categoría IC, por estar emplazados en depósitos de origen reciente, con fenómenos erosivos fuertes, se recomienda que no se permita la densificación de viviendas de más de un (1) piso sin ejecutar estudios de suelos.

ARTICULO 60: En las zonas semurbanizadas, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, exigirá el estudio de suelos alterados para el diseño de cimentaciones, al igual que el diseño de drenaje para evitar saturación de los suelos expansivos y se ejecutará el reemplazo del material poco consistente (relleno) por material granular que de mayor capacidad de soporte a las cimentaciones.

ARTICULO 61: Las áreas no urbanizadas ni urbanizables (IIA), son los terrenos asociados con los depósitos aluviales o adyacentes a las corrientes de agua. Estas áreas se dejarán para segregación natural y la administración municipal no permitirá el asentamiento de ningún tipo de infraestructura.

- EMQUILCHAO E.S.P., deberá implementar un programa que disminuya significativamente y con metas anuales, el índice de agua no contabilizada.
- La empresa prestadora del servicio, EMQUILCHAO E.S.P., deberá garantizar la instalación total de medidores de consumo a todos los usuarios en el área urbana (Art. 43 – ley 99 de 1993 y el Art. 148 – ley 142 de 1994).
- Las CRC y las empresas y entidades usuarias del recurso definirán e implementarán los mecanismos que incentiven el uso eficiente y ahorro del agua y desestimen los usos ineficientes.
- De conformidad con lo establecido en el numeral 2º, del artículo 5 de la ley 99 de 1993, las instituciones educativas se comprometen a dar curso a las temáticas referidas al uso racional y eficiente del agua en los programas curriculares en los niveles primaria y secundaria.
- La CRC deberá comprometer a todos los usuarios de orden privado a controlar las metodologías de captación, uso y gasto del recurso en los procesos productivos en el sector Agropecuario.
- La ejecución de toda obra que use el recurso hídrico, estará condicionada a la tramitación previa de la licencia ambiental ante la CRC, en la cual se dividirá la no-impedición sobre el mismo, tanto en la etapa de construcción como en la de funcionamiento.
- Tanto las empresas particulares como la empresa de servicios públicos EMQUILCHAO E.S.P., deberá invertir el 1 % del total de cada obra o proyecto, salvo las excepciones que contempla la ley 99 de 1993, en la compra de tierras, reforestación, vigilancia y aislamiento de las áreas boscosas que dan origen a fuentes de agua o a la microcuencas hidrográficas respectivas.
- Cuando los procesos o proyectos impliquen grandes gastos de agua o impactos ambientales de gran magnitud, se concertará con la CRC un programa de acciones escalonadas y por etapas a fin de no alterar el equilibrio existente sobre la cantidad y la calidad del recurso hídrico.
- La empresa de servicios públicos EMQUILCHAO E.S.P., deberá eliminar todo vertimiento de aguas residuales a los cursos de agua que cruzan el área urbana.
- La empresa de servicios públicos EMQUILCHAO E.S.P., deberá implementar sistemas de tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos óptimos, para proteger el recurso de la contaminación tanto en el ámbito rural como urbano.
- Todas las empresas que generen vertimientos de aguas residuales deberán implementar sistemas de tratamiento eficientes, de conformidad con el decreto ley 1494 de 1984 y 901 de 1997, tanto en el ámbito rural como urbano.
- La empresa de servicios públicos EMQUILCHAO E.S.P., ejecutará permanentemente un programa de monitoreo de la cantidad y calidad del recurso hídrico superficial en lo concerniente a la captación y uso para con la población de servicio.
- La empresa de servicios públicos EMQUILCHAO E.S.P., deberá liderar un proyecto de recuperación, prevención y preservación de las áreas de bosques que en las partes altas del municipio, dan origen a las fuentes de agua.
- Las zonas de nacimientos o esteros fluviales con capacidad de oferta de bienes y servicios ambientales deberán ser adquiridas con carácter prioritario por el municipio y con la participación de la CRC, para iniciar procesos de recuperación, protección y conservación.

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.

ARTICULO 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 vial o rondos 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.

ARTICULO 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 Área Rural requiere Concepto de Localización expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTICULO 44: La construcción de obras de infraestructura como vías, embalses, represas o edificaciones y la realización de actividades económicas, dentro de las Áreas 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.

ARTICULO 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 (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: ÁREA 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. Adoptase 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:

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 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.

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

Índice de ocupación	Índice de ocupación
Índice de construcción	Índice de construcción

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 reglamentan 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 habitación y construcción de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la parcelación.
6. Deberá presentar al posible empleador el 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- EMQUILCHAO, 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

10. CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DEL INMUEBLE.

Descripción general lote de terreno

El lote de terreno No 11 objeto de avalúo queda ubicado al interior del condominio manantial, su topografía es mitad inclinado y mitad plano, el lote de terreno cuenta con servicios públicos, energía y acueducto veredal, el condominio tiene optimas zonas comunes, vías de acceso, cerramiento y seguridad privada.

NOTA: EN EL MOMENTO DE LA VISITA SE OBSERVO QUE EL LINDERO DEL LOTE No 12 SE ENCUENTRA POR FUERA DE SUS MOJONES, LO CUAL PERJUDICA EL ACCESO AL LOTE No 11, SE RECOMIENDO REVISAR LINDEROS



10.1 Descripción General

Santander de Quilichao es un municipio Colombiano ubicado en el sector norte del departamento del Cauca, a 97 km al norte de Popayán y a 45 km al sur de Cali.

Límites: al norte con los Municipios de Villa Rica y Jamundí, al Occidente con el municipio de Buenos Aires, al oriente con los municipios de Caloto y Jambaló y al sur con el Municipio de Caldono.

Básicamente la economía del municipio de Santander proviene en buena parte del sector primario de vocación agropecuaria donde el café, la caña de azúcar y la yuca entre otros son renglones de gran importancia que generan ingresos a los agricultores.

Con los beneficios que trajo la Ley Páez y la instalación de empresas manufactureras, el renglón secundario paso a ocupar un buen lugar en la economía

local y regional, sin desconocer que el sector terciario, el comercio en el casco urbano es fuente generadora de empleo y actividad económica dinámica.

Tiene Santander de Quilichao unas características importantes para el desarrollo activo de los tres sectores de la economía en comparación con otros municipios del Departamento y que podemos mencionar: Su ubicación geográfica es favorable al sector cerca al gran centro de producción y consumo como es Cali, al Puerto de Buenaventura, a los puertos secos de Yumbo y Buga y otras ciudades del Departamento.

Topográficamente hay dos zonas bien definidas: la zona plana, donde se inicia el valle geográfico del río Cauca y con explotaciones agropecuarias y tecnologías apropiadas. La zona de ladera: topografía ondulada suave, con diferencia de pisos térmicos que hacen que el establecimiento de actividades agropecuarias sea muy variado.

La infraestructura vial y de comunicaciones es adecuada y están cerca los centros de gran actividad económica. La Relevancia Económica del Municipio en el sector primario los cultivos más importantes son: la caña de azúcar que ocupa el 47,12 % del área sembrada en cultivos transitorios y permanentes según distribución del uso actual del suelo, en segundo lugar, el café con el 23,55 %, la piña con el 9,73 %, la yuca con el 6,79 %, la caña panelera con el 2,78 % y el plátano con el 1,87 %. Entre otros cultivos podemos mencionar: maíz, cítricos, fique, mora, lulo, mango, fríjol, tomate, arroz y habichuela que participan en menor escala. En el área pecuaria hay cría de ganado bovino doble propósito y de ganado porcino.

La zona plana (Valle geográfico del río Cauca), se caracteriza por la explotación a gran escala de la caña de azúcar, de pastos mejorados para el ganado, en la zona de ladera ocupa un lugar relevante el cultivo del café, la yuca, y el plátano.

En la parte Industrial el municipio se destaca por su gran desarrollo ya que un gran número de Industrias nacionales y extranjeras se encuentran desarrollando sus labores aquí. son el caso de los ingenios Azucareros, Colombina, Almidones Nacionales, Metecno, Cacharrería La 14, Diario Occidente, Continental del Cauca, Andina de Absorbentes, Guanhi, Productora de Calzado del Cauca, Famic, Eurocerámica, Paneles de Colombia, entre otras que en su gran mayoría se encuentran el parque Industrial El Paraíso y que es gran fuente de trabajo para la región.

Además, el municipio cuenta con un aeropuerto sin servicio regular de pasajeros que se encuentra la vereda de la Arrobleda, y que lleva su nombre.

10.2 Área Construida

N.A

10.8.4 Condiciones de iluminación

El inmueble objeto de valuación presenta buenas condiciones de iluminación natural y artificial.

11. MÉTODOS DE AVALÚOS

Método Comparativo de Mercado.

Nº	FECHA	UBICACIÓN	TIPO	AREA TERRENO M²	AREA CONSTR M²	VALOR OFERTA	TIPO HOMOLOGACION	VALOR DEPURADO	TELEFONO	VALOR DE CONSTRUCCION	VR M2 LOTE	DATO FOTOGRAFICO	FUENTE
1	mar-22	DOMINGUALLO	LOTE	860.0	138.8	\$ 185.000.000	100%	\$ 175.750.000		\$ 635.000	\$120.370		243434129
2	mar-22	DOMINGUALLO	LOTE	590.0	0.0	\$ 60.000.000	100%	\$ 55.200.000		\$ 675.000	\$116.400		
	abr-22	DOMINGUALLO	CASA	772.0	150.0	\$ 320.000.000	100%	\$ 288.000.000		\$ 1.267.000	\$126.876		243434129
3	mar-22	DOMINGUALLO	LOTE	654.0	0.0	\$ 82.000.000	100%	\$ 77.900.000		\$ 1.267.000	\$119.113		243434129

\$ 120.840	PROMEDIO M2
3.846,19	DESVIACION
3,18%	COEFICIENTE DE VARIACION <= 7,5%
4	NÚMERO DE DATOS
2,000	RAIZ
1,833	t(N)
\$124.365	LIMITE SUPERIOR
\$117.315	LIMITE INFERIOR

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizaron los siguientes métodos para obtención del valor, tanto para terreno como para la construcción, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008):

Artículo 1º.- 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.

Método Costo de Reposición

Método de Fito y corvini ya que toma la depreciación por edad y el estado de conservación del inmueble.

Artículo 3. Método de Costo de Reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto del 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de la construcción hasta la fecha actual en que se realiza el avalúo.

Vida Técnica: es el periodo que dura una edificación hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera reparaciones sustanciales o reconstrucción de este

Estado de Conservación: se califica a criterio del evaluador con una categoría de 1-5 así

- 1.- Clase 1: Nuevo
- 2.- Clase 2: Bueno
- 3.- Clase 3: Regular
- 4.- Clase 4: Malo
- 5.- Clase 5: sin valor

NOTA: Se estima que el inmueble avaluado 2.5

12. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO

- 1) Se realizó una verificación de precios con inmuebles con las mismas características y tamaño en el sector rural campestre, para analizar precios metro cuadrado lote y precio metro cuadrado construido.
- 2) La ubicación comercial del inmueble y su estado de conservación indispensable en el valor neto del predio.
- 3) Conocimiento y experiencia sobre avalúos realizados anteriormente y datos y estadísticas de **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA.**

13. RESULTADO DEL AVALÚO.

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el concepto sobre el valor comercial del inmueble.

AVALÚO COMERCIAL LOTE TERRENO No 11 CONDOMINIO CAMPESTRE- SECTOR DOMINGUILLO-SANTANDER DE QUILICHAO – CAUCA

DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	SUBTOTAL
LOTE DE TERRENO No 11	500	120000	\$ 60.000.000,00
VALOR TOTAL AVALUO			\$ 60.000.000,00

VALOR LETRAS: SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE

14. VIGENCIA DEL AVALÚO

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

15. POLITICAS Y CLAUSULAS

Políticas

El precio que asignado al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, en el municipio de Santiago de Cali, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

Cláusula de Publicación del Informe

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento. **ACLARACION EL INFORME NO ES VALIDO SIN LA FIRMA DEL AVALUADOR.**

15.1 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

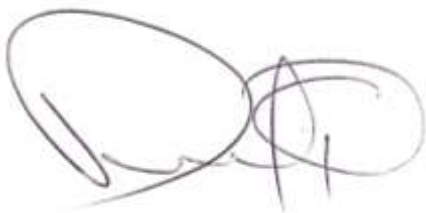
16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

Reynaldo Cedeño Perdomo no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.

No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

Cordialmente,



Reynaldo Cedeño Perdomo
Perito Avaluador

RAA 94521153

CERTIFICACION ENTIDAD COMPETENTE





PIN de Validación: 185C25ee: <https://www.raa.org.co>

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900798614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) REYNALDO GAVINO CEDENO PERDOMO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94521153, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-94521153.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) REYNALDO GAVINO CEDENO PERDOMO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción 01 Jun 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 27 Ene 2022	Regimen Regimen 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 30 Nov 2020	Regimen Regimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 09 de Marzo de 2018 hasta el 08 de Marzo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

Página 1 de 3



PIN de Validación: b5920aac



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



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

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

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 85C2 # 55A-28 APTO F 201
Teléfono: 3207571725
Correo Electrónico: reinaldoce78@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural - Instituto Nacional de Tecnología Empresarial "INTE"

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) REYNALDO GAVINO CEDEÑO PERDOMO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94521153.

El(la) señor(a) REYNALDO GAVINO CEDEÑO PERDOMO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b5920aac

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Página 2 de 3

ANEXOS FOTOGRAFICOS

	
VIAS DE ACCESO	VIAS DE ACCESO
	
VIAS DE ACCESO	ACCESO LOTE No 11

ANEXOS FOTOGRAFICOS

	
LINDERO	LINDERO
	
LINDERO	VISTA GENERAL DEL TERRENO

ANEXOS FOTOGRAFICOS



TERRENO APLANADO



TERRENO INCLINADO



TERRENO INCLINADO



TERRENO ONDULADO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO
NIT. 891.500.269-2

Calle 3 No. 9-75, Telefax 8443000 Bx 123 web: santanderdequilichao-cauca.gov.co - Código Postal 191030

CERTIFICADO
No. SQ 23537

El suscrito Tesorero Municipal de Santander de Quilichao, Cauca

CERTIFICA:

Que **MARMOLEJO EMIRO**

está a PAZ Y SALVO con el Tesoro Municipal de Santander de Quilichao hasta el
31 de diciembre de 2022
por los predios Nros.

00-04-0005-1668-000 Dir. MANANTIAL LOTE 11 Avaluo catastral
\$ 101,000.00 Ares: 500 m2 ***

Santander, 24

de Marzo

de 2022

Gloria Stella Castaño R

TESORERO MUNICIPAL

TESORERÍA MUNICIPAL
Santander de Quilichao, Cauca

Angie Tatiana Rodríguez Ca

24 MAR 2022

REVISADO

TESORERÍA



EL (LA) DIRECTOR (A) DE INVESTIGACIÓN, INNOVACIÓN Y DESARROLLO,
en uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas en el numeral 11 del artículo 11.2.14.15 del Decreto 2555 de 2010, en concordancia con la Resolución 0416 de 2006, el artículo 11.2.5.1.1 del Decreto 2555 de 2010, el artículo 98 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 804 del Código de Comercio.

CERTIFICA

RESOLUCION	FECHA	VIGENCIA		INTERES ANUAL EFECTIVO		
		DESDE	HASTA	CRÉDITO DE CONSUMO Y ORDINARIO	MICROCREDITO	CONSUMO DE BAJO MONTO
2476	30-dic-10	1-ene-11	31-mar-11	15,81%	26,59%	
0487	31-mar-11	1-abr-11	30-jun-11	17,46%	29,33%	
1647	30-jun-11	1-jul-11	30-sep-11	18,83%	32,33%	
1684	30-sep-11	1-oct-11	31-dic-11	19,39%		
1684	30-sep-11	1-oct-11	30-sep-12		33,45%	
2336	28-dic-11	1-ene-12	31-mar-12	19,42%		
0466	30-mar-12	1-abr-12	30-jun-12	20,52%		
0984	28-jun-12	1-jul-12	30-sep-12	20,88%		
1528	28-sep-12	1-oct-12	31-dic-12	20,89%		
1528	28-sep-12	1-oct-12	30-sep-13		35,57%	
2202	28-dic-12	1-ene-13	31-mar-13	20,79%		
0605	27-mar-13	1-abr-13	30-jun-13	20,83%		
1192	28-jun-13	1-jul-13	30-sep-13	20,34%		
1779	30-sep-13	1-oct-13	31-dic-13	19,45%		
1779	30-sep-13	1-oct-13	30-sep-14		34,12%	
2372	30-dic-13	1-ene-14	31-mar-14	19,45%		
0603	31-mar-14	1-abr-14	30-jun-14	19,43%		
1041	27-jun-14	1-jul-14	30-sep-14	19,39%		
1707	30-sep-14	1-oct-14	31-dic-14	19,17%		
1707	30-sep-14	1-oct-14	30-sep-15		34,81%	
2289	22-dic-14	22-dic-14	30-sep-15			31,66%
2359	30-dic-14	1-ene-15	31-mar-15	19,21%		
0369	30-mar-15	1-abr-15	30-jun-15	19,37%		
0913	30-jun-15	1-jul-15	30-sep-15	19,28%		
1341	28-sep-15	1-oct-15	31-dic-15	19,33%		
1341	28-sep-15	1-oct-15	30-sep-16		35,42%	
1341	28-sep-15	1-oct-15	30-sep-16			34,77%
1788	28-dic-15	1-ene-16	31-mar-16	19,88%		
0334	29-mar-16	1-abr-16	30-jun-16	20,54%		
0811	28-jun-16	1-jul-16	30-sep-16	21,34%		
1233	29-sep-16	1-oct-16	31-dic-16	21,99%		
1233	29-sep-16	1-oct-16	30-sep-17		36,73%	
1233	29-sep-16	1-oct-16	30-sep-17			36,47%
1612	26-dic-16	1-ene-17	31-mar-17	22,34%		
0488	28-mar-17	1-abr-17	30-jun-17	22,33%		
0907	30-jun-17	1-jul-17	30-sep-17	21,98%		
1156	30-sep-17	1-sep-17	30-sep-17	21,44%		
1289	29-sep-17	1-oct-17	31-oct-17	21,15%		
1289	29-sep-17	1-oct-17	31-dic-17		36,76%	
1299	29-sep-17	1-oct-17	30-sep-18			37,55%
1447	27-oct-17	1-nov-17	30-nov-17	20,98%		
1619	29-nov-17	1-dic-17	31-dic-17	20,77%		
1890	28-dic-17	1-ene-18	31-mar-18	20,69%		
1890	28-dic-17	1-ene-18	31-mar-18		36,78%	
0131	31-ene-18	1-feb-18	28-feb-18	21,01%		
0259	28-feb-18	1-mar-18	31-mar-18	20,68%		
0399	28-mar-18	1-abr-18	30-jun-18	20,46%		
0398	28-mar-18	1-abr-18	30-jun-18		36,85%	
0527	27-abr-18	1-may-18	31-may-18	20,44%		
0687	30-may-18	1-jun-18	30-jun-18	20,28%		
0820	28-jun-18	1-jul-18	31-jul-18	20,85%		
0820	28-jun-18	1-jul-18	30-sep-18		36,81%	
0954	27-jul-18	1-ago-18	31-sep-18	19,94%		
1112	31-ago-18	1-sep-18	30-sep-18	19,81%		
1294	28-sep-18	1-oct-18	31-oct-18	19,83%		
1294	28-sep-18	1-oct-18	31-dic-18		38,72%	
1294	28-sep-18	1-oct-18	30-sep-19			34,25%
1521	31-oct-18	1-nov-18	30-nov-18	19,48%		
1708	29-nov-18	1-dic-18	31-dic-18	19,48%		
1872	27-dic-18	1-ene-19	31-ene-19	19,16%		
0111	31-ene-19	1-feb-19	31-mar-19		36,95%	
0263	28-feb-19	1-mar-19	31-mar-19	19,78%		
0263	28-feb-19	1-mar-19	31-mar-19	19,37%		
0389	28-mar-19	1-abr-19	30-abr-19	19,33%		
0389	28-mar-19	1-abr-19	30-jun-19		36,89%	
0574	30-abr-19	1-may-19	31-may-19	19,34%		
0697	30-may-19	1-jun-19	30-jun-19	19,39%		
0629	28-jun-19	1-jul-19	31-jul-19	19,28%		
0629	28-jun-19	1-jul-19	30-sep-19		36,76%	
1018	31-jul-19	1-ago-19	31-ago-19	19,32%		
1145	30-ago-19	1-sep-19	30-sep-19	19,36%		
1283	30-sep-19	1-oct-19	31-oct-19	19,10%		
1283	30-sep-19	1-oct-19	31-dic-19		36,56%	
1283	30-sep-19	1-oct-19	30-sep-20			34,18%
1474	30-oct-19	1-nov-19	30-nov-19	18,03%		
1603	29-nov-19	1-dic-19	31-dic-19	18,01%		
1768	27-dic-19	1-ene-20	31-ene-20	18,77%		
1768	27-dic-19	1-ene-20	31-mar-20		36,53%	
2024	30-ene-20	1-feb-20	28-feb-20	18,08%		
0286	27-feb-20	1-mar-20	31-mar-20	18,95%		
0351	27-mar-20	1-abr-20	30-abr-20	18,69%		
0351	27-mar-20	1-abr-20	30-jun-20		37,05%	
0437	30-abr-20	1-may-20	31-may-20	18,19%		
0505	29-may-20	1-jun-20	30-jun-20	18,12%		
0505	30-jun-20	1-jul-20	31-jul-20	18,12%		
0505	30-jun-20	1-jul-20	30-sep-20		34,18%	
0685	31-jul-20	1-ago-20	31-ago-20	18,24%		
0759	29-ago-20	1-sep-20	30-sep-20	18,35%		
0859	30-sep-20	1-oct-20	31-oct-20	18,09%		
0859	30-sep-20	1-oct-20	31-dic-20		37,72%	
0859	30-sep-20	1-oct-20	30-sep-21			37,42%
0947	28-oct-20	1-nov-20	30-nov-20	17,84%		
1034	28-nov-20	1-dic-20	31-dic-20	17,46%		
1215	30-dic-20	1-ene-21	31-ene-21	17,32%		
1216	30-dic-20	1-ene-21	31-mar-21		37,72%	
0084	29-ene-21	1-feb-21	28-feb-21	17,54%		
0161	28-feb-21	1-mar-21	31-mar-21	17,41%		
0305	31-mar-21	1-abr-21	30-abr-21	17,31%		
0305	31-mar-21	1-abr-21	30-jun-21		38,42%	
0407	30-abr-21	1-may-21	31-may-21	17,22%		
0509	28-may-21	1-jun-21	30-jun-21	17,21%		
0622	30-jun-21	1-jul-21	31-jul-21	17,18%		
0622	30-jun-21	1-jul-21	30-sep-21		38,14%	
0804	30-jul-21	1-ago-21	31-ago-21	17,24%		
0931	30-ago-21	1-sep-21	30-sep-21	17,19%		
1095	30-sep-21	1-oct-21	31-oct-21	17,08%		
1095	30-sep-21	1-oct-21	31-dic-21		37,36%	
1095	30-sep-21	1-oct-21	30-sep-22			38,35%
1209	28-oct-21	1-nov-21	30-nov-21	17,37%		
1406	30-nov-21	1-dic-21	31-dic-21	17,46%		
1597	30-dic-21	1-ene-22	31-ene-22	17,84%		
1597	30-dic-21	1-ene-22	31-mar-22		37,47%	
0143	28-ene-22	1-feb-22	28-feb-22	18,39%		
0268	26-feb-22	1-mar-22	31-mar-22	18,47%		
0382	31-mar-22	1-abr-22	30-abr-22	18,05%		
0382	31-mar-22	1-abr-22	30-jun-22		37,87%	

NOTA: Para efectos probatorios, de conformidad con el artículo 629 del Decreto 19 de 2012, "las entidades legalmente obligadas para el efecto, surtirán el trámite de certificación del interés bancario corriente, la tasa de cambio representativa del mercado, el precio del oro, y demás indicadores macroeconómicos requeridos en procesos administrativos o judiciales, mediante su publicación en su respectiva página web, una vez hayan sido expedidas las respectivas certificaciones. Esta información, así como los datos históricos, mínimo de los últimos diez (10) años, debe mantenerse a disposición del público en la web para consulta permanente. Ninguna autoridad podrá exigir la presentación de estas certificaciones para adelantar procesos o actuaciones ante sus despachos, para lo cual bastará la consulta que se haga a la web de la entidad que certifica."

Expedida en Bogotá D.C.

JULIANA LABOS CAMARGO
DIRECTORA DE INVESTIGACIÓN, INNOVACIÓN Y DESARROLLO