

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial del Poder Público  
**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL**  
**SANDONÁ - NARIÑO**

PROCESO: 2015 – 00030 – EJECUTIVO  
DEMANDANTE: SOCORRO DEL CARMEN ZAMBRANO CASTRO  
APODERADO: VIVIANA JIMENEZ MIRANDA  
DEMANDADO: DANILA JANETH ROMO ERAZO  
FECHA: SANDONÁ, NOVIEMBRE DIECINUEVE DE DOS MIL VEINTE

La parte ejecutada, en escrito que antecede presenta objeción por error grave al dictamen de avalúo presentado el 27 de enero de 2020 en el asunto en referencia. En el mismo sentido radica un nuevo avalúo para su aprobación y un plano de loteo para que, en caso de no existir conciliación, se remate uno de los lotes objeto de la división.

Al tenor de lo dispuesto en el artículo 444 del C.G.P, este Juzgado,

**RESUELVE.**

PRIMERO: Del avalúo, plano de loteo y escrito presentado por la parte ejecutada, córrase traslado a la parte ejecutante por el término de tres (03) días, para que formule sus observaciones.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

BAYARDO CASTRO MAYA  
Juzg.

|                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <small>Rama Judicial</small><br><b>JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL</b><br><b>SANDONA - NARIÑO</b>              |
| Notifico el auto anterior por ESTADOS.                                                                     |
| Hoy 20 – NOVIEMBRE - 2020                                                                                  |
| <br><b>SECRETARIO</b> |

Sandoná, 9 de Noviembre del 2020.

SEÑOR:

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SANDONA  
Sandoná - Nariño.

REF; Proceso Ejecutivo Singular No. 2015-0030

Demandante: SOCORRO DEL CARMEN ZAMBRANO CASTRO

Apoderada : BIBIANA JIMENEZ MIRANDA

Demandada : DANILA JANETH ROMO ERAZO.

DANILA JANETH ROMO ERAZO, mayor de edad, domiciliada y residente en Sandoná (N), identificada con cedula de ciudadanía No. 59.177.854 de Sandoná(N), obrando en nombre propio y en mi condición de demandada en el proceso de referencia, de manera atenta por medio del presente escrito con todo el respeto que el despacho judicial se merece, objeto por error grave el dictamen del avalúo presentado el día 27 de enero del 2020 por la parte ejecutante por valor de \$ 125.898.750 pesos dentro del proceso 2015-030, habida consideración que para el año 2019, ya estaba aprobado y en firme el avalúo por valor de \$131.241.000 pesos , además como los bienes inmuebles( terrenos) tienden a aumentar su valor y no a disminuir .

En consecuencia el artículo 444 No. 1 del C.G.P. me permito presentar un nuevo avalúo por valor de \$162.360.000 para no sentirme menoscabada en mi único patrimonio, además debe tenerse en cuenta que en el sector donde se encuentra el inmueble su valor comercial va incrementando anualmente ya que el sector paso de zona rural a urbana , se encuentra la urbanización villa Angelita, zonas residenciales y casas finca.

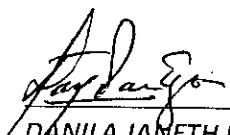
Por lo anterior solicito que el avalúo presentado por la parte ejecutante se tenga extemporáneo porque no objetaron el avalúo que quedo del año 2019 y sobre todo se encuentra fuera del término que estipula ley.

De conformidad parágrafo 2 del artículo 444 C.G.P. me permito presentar plano de loteo o división del predio con el fin de obtener mayor ventaja en el precio y ajustado al mismo , así las cosas poder llegar a un acuerdo conciliatorio que sea favorable para las 2 partes , de no haber animo conciliatorio solicito que se remate uno de los lotes objeto de la división respectivamente y no todo el bien inmueble perjudicándome patrimonialmente.

Señor Juez ruego aceptar mi petición y no verme vulnerada mis derechos de defensa.

Anexo: avalúo y plano de loteo .

Atentamente:

  
DANILA JANETH ROMO ERAZO.  
C.C. No.59.177.854 Sandoná (N)



**Alvaro Hidalgo Hidalgo**

*Perito Avaluador, RNA 1955*

I. Catastral - Topógrafo - Administrador Público  
Calle 16 N° 26-91 Pasto - Cel. 316 620 3499



PREDIO URBANO – Calle 15 A #3-16  
Barrio Villa Angelita – Sector Avenida Centenario  
MUNICIPIO DE SANDONA - NARIÑO

1

## **INFORME DE AVALUO COMERCIAL**

**Predio Urbano – Calle 15 A #3-16  
Barrio Villa Angelita – Sector Avenida Centenario  
MUNICIPIO DE SANDONA - NARIÑO**

**PROPIETARIA:  
DANILA JANETH ROMO ERAZO**

**SAN JUAN DE PASTO, OCTUBRE DE 2020**



**Alvaro Hidalgo Hidalgo**

Perito Avaluador RNA 1955

I. Catastral - Topógrafo - Administrador Público  
Calle 16 N° 26-91 Pasto - Cel. 316 620 3499



FEDILONJAS

PREDIO URBANO - Calle 15 A #3-16  
Barrio Villa Angelita - Sector Avenida Centenario  
MUNICIPIO DE SANDONA - NARIÑO

2

| INFORME TECNICO DE AVALUO             |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| IDENTIFICACION DEL CLIENTE            |                          |
| NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE | DANILA JANETH ROMO ERAZO |
| NIT                                   | 59.177.854               |

| IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION |                                        |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| OBJETO DE LA VALUACION                                    | Avalúo con propósitos comerciales.     |
| DESTINATARIO DE LA VALUACION                              | JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SANDONA |

| RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>El Perito Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura).</li><li>El Perito Avaluador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con la autorización escrita de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.</li></ul> |  |

| IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE                                     | Octubre 16 de 2020 |
| FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR                                         | Octubre 20 de 2019 |

| BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BASES DE LA VALUACION                             | El presente Informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 01, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC. |
| DEFINICION Y TIPO DE VALOR                        | El avalúo practicado corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales y a su localización y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.                                                                                                                                                                                                                      |

| IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE                                                                                           |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| El inmueble objeto de la valuación es propiedad de: <b>DANILA JANETH ROMO ERAZO</b> , de acuerdo a la Escritura 176 del 3 de junio de 2.010, Notaria Única de Sandona. |  |



PREDIO URBANO - Calle 15 A #3-16  
Barrio Villa Angelita - Sector Avenida Centenario  
MUNICIPIO DE SANDONA - NARIÑO

3

| IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS |                                            |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| PAIS DE UBICACIÓN                             | Colombia                                   |
| DEPARTAMENTO                                  | Nariño                                     |
| MUNICIPIO                                     | Sandoná                                    |
| BARRIO                                        | Villa Angelita - Sector Avenida Centenario |
| NOMBRE DEL PREDIO                             | Calle 15 A #3-16                           |
| No. DE PLANCHA IGAC Y ESCALA                  | Sin información                            |
| COORDENADAS DE ACCESO                         | No aplica                                  |

| INFORMACION DEL SECTOR               |                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DELIMITACION DE SECTOR               | El Barrio Villa Angelita limita:<br>Norte: Barrio Hernando Gómez.<br>Oriente: Carrera 3 y Sector Alto Jiménez.<br>Sur: Sector Rancho Viejo.<br>Occidente: Avenida Centenario |
| SERVICIOS PUBLICOS                   | El Sector cuenta con redes de servicios públicos completos, acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de aseo.                            |
| USOS PREDOMINANTES                   | La principal actividad es el uso: Residencial.                                                                                                                               |
| NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR  | El predio esta reglamentado como de uso: Urbano - Residencial R-2, según el E.O.T. del Municipio de Sandona.                                                                 |
| VIAS DE ACCESO                       | Las principales vías de acceso del sector son la Avenida Centenario y la Calle 15.                                                                                           |
| ELEMENTOS                            | El sector no cuenta con andenes ni vías pavimentadas.                                                                                                                        |
| ESTADO DE CONSERVACION               | La infraestructura urbanística del sector presenta regular estado de conservación.                                                                                           |
| ESTRATO SOCIO ECONOMICO              | Residencial 2.                                                                                                                                                               |
| LEGALIDAD DE LA URBANIZACION         | No aplica.                                                                                                                                                                   |
| TOPOGRAFIA                           | Levemente ondulado                                                                                                                                                           |
| SERVICIO DE TRANSPORTE               | El transporte público se realiza por medio de buses, camionetas, taxis y mototaxis.                                                                                          |
| EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR | En el sector inmediato se encuentran Instituciones Educativas, El Estadio Municipal, Estaderos, entre otros.                                                                 |

| INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE |                                                                                                                                |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TIPO DE BIEN INMUEBLE         | El predio corresponde a un Loté Urbano.                                                                                        |
| USO ACTUAL                    | Uso agropecuario, actualmente sembrado de Café Panelera.                                                                       |
| UBICACION                     | Se encuentra ubicado en la zona sur oriental del casco urbano del municipio de Sandona, en el sector de la Avenida Centenario. |

| TERRENO                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LINDEROS DE ACUERDO AL TITULO DE PROPIEDAD | CABECERA: en 46,00 metros con predios de Zolla Salazar, cimientado de piedras por medio.<br>COSTADO DERECHO: en 27,00 metros con predios de Hipólito Enríquez, zanja de agua al medio.<br>PIE: en 49,00 metros con predios de María Fanny Erazo de Villota<br>COSTADO IZQUIERDO: en 30,00 metros con predios de Pedro Víctor Erazo Villota, alambre por medio<br>Fuente: Título de propiedad. |



PREDIO URBANO - Calle 15.A #3-16  
Barrio Villa Angellita - Sector Avenida Centenario  
MUNICIPIO DE SANDONA - NARIÑO

4

|                                  |                                                                                                              |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AREA                             | De acuerdo al Título de Propiedad y Certificado de Tradición tiene un área de:<br><b>1.353,75 m2.</b>        |
| RELIEVE Y TOPOGRAFIA             | Levemente ondulado entre 3% - 7%.                                                                            |
| CERRAMIENTOS                     | La totalidad del predio se encuentra cerrado con cercas de alambre de púas.                                  |
| FORMA                            | El terreno presenta una forma Irregular.                                                                     |
| REGLAMENTACION DEL USO DEL SUELO | El predio está reglamentado como de uso: Urbano - Residencial R-2, según el E.O.T. del Municipio de Sandona. |

| CONSTRUCCIÓN. |             |
|---------------|-------------|
| GENERALIDADES | No presenta |

| IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS |                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MATRICULA INMOBILIARIA                          | 240-212473                                                                                                                                                 |
| TITULO DE PROPIEDAD                             | Escritura 176 del 3 de junio de 2.010, Notaria Única de Sandona                                                                                            |
| CEDULA CATASTRAL                                | 01-00-0085-0018-000                                                                                                                                        |
| AVALUO CATASTRAL                                | \$20.057.000                                                                                                                                               |
| LICENCIA DE CONSTRUCCION                        | No aplica                                                                                                                                                  |
| MARCO LEGAL DE LA VALUACION                     | Enajenación voluntaria, Ley 388 de 1.997 artículo 61.                                                                                                      |
| INFORMACION JURIDICA                            | Presenta gravamen jurídico inscrito, Embargo Ejecutivo con acción personal. Nota: Este informe valuatorio no constituye en sí mismo un estudio de títulos. |

| IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| El presente avalúo no incluye inmuebles diferentes a los valuados en la categoría principal.                 |  |

| DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| El presente trabajo valuatorio establece el valor para fines comerciales de acuerdo a la solicitud presentada por la PROPIETARIA. El valor comercial puede ser diferente a precio de la negociación, con frecuencia el precio de la negociación no coincide con el valor comercial del avalúo, porque en la negociación también intervienen otros factores tales como: urgencia, habilidad negociadora, forma de pago, garantías (confiabilidad), aspectos tributarios, entrega del Inmueble. |  |
| La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al Inmueble.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |

| DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS |                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS                       | El predio objeto de estudio se desarrolla sobre suelos que aparentemente no presentan ninguna inestabilidad geológica, no presenta riesgos de inundación, no presenta riesgos de deslizamiento de tierra. |
| IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD           | No se evidencian elementos o problemática ambientales que afecten al predio, el predio funciona de acuerdo a la normas establecidas por las autoridades competentes de medio ambiente.                    |
| SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES            | No presenta.                                                                                                                                                                                              |
| SEGURIDAD                                               | La situación de orden público se considera normal en el momento de la visita.                                                                                                                             |
| PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS                               | No se evidencian actualmente.                                                                                                                                                                             |



PREDIO URBANO - Calle 15 A #3-16  
Barrio Villa Angelita - Sector Avenida Centenario  
MUNICIPIO DE SANDONA - NARIÑO

5

#### DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

El inmueble se ubica en el sector urbano del Municipio de Sandona, al sur oriente con respecto del centro de la cabecera municipal.

Los predios del sector se han valorizado por la construcción de Urbanizaciones y Estaderos Veraniegos y por la presencia de la Avenida Centenario, que por su fluidez de transporte es un factor positivo de valorización.

El valor comercial del inmueble es el resultado del conocimiento y la experiencia del suscrito teniendo en cuenta las siguientes particularidades:

Ubicación en la ciudad y en el sector.

Accesibilidad vial, disponibilidad y atención de servicios públicos

Vecindario, actividades, dinámica y proyecciones del sector.

Construcciones estimadas acorde al tipo, rango y especificaciones comunes desarrolladas en el sector.

Las áreas adoptadas se han tomado de la visita técnica realizada y de la documentación suministrada, que es la base de este informe.

#### DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

##### METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS

##### ANALISIS VALUATORIO

De acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron las siguientes metodologías.

Dadas las características del Inmueble objeto de avalúo, la valoración del mismo se realiza utilizando las metodologías de comparación de mercado, Consulta a expertos Avaluadores o encuestas y por metodo residual para el terreno y de reposición para las construcciones.

##### PARA EL TERRENO:

##### METODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Haciendo las averiguaciones a través de encuestas con personas confiables en materia de conceptos del mercado inmobiliario del sector y sobre los inmuebles donde las condiciones generales de mercadeo y características de los mismos sean similares a las del predio objeto de avalúo, además de verificar si se encuentran predios en venta o que han sido vendidos.

##### CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS

Como apoyo al proceso valuatorio, de acuerdo a lo sustentado en el artículo 9 de la Resolución mencionada; se realizaron encuestas a profesionales de avalúos y profesionales Inmobiliarios de la región, dado que no se encontraron ofertas de predios de condiciones similares que permitieran deducir el valor comercial del terreno, en donde se presenta a los profesionales la información física y normativa de los inmuebles, obteniendo de estos su opinión en cuanto al valor unitario por metro cuadrado del terreno del inmueble objeto de avalúo.



Alvaro Hidalgo Hidalgo

Perito Avaluador. RNA 1955

I. Catastral - Topógrafo - Administrador Público  
Calle 16 N° 26-91 Pasto - Cel. 316 620 3499



REGISTRO NACIONAL DE PROPIEDAD

PREDIO URBANO - Calle 13 A #3-16  
Barrio Villa Angelita - Sector Avenida Centenario  
MUNICIPIO DE SANDONA - NARIÑO

6

## MEMORIAS DE CALCULOS

### PARA EL TERRENO: ESTUDIO DE MERCADO

#### PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

| Nº | UBICACIÓN      | VALOR DEL PREDIO | % REG. | AV. VALOR DE AVALUADO | ÁREA DE TERRENO M2 | VALOR TERRENO M2 | DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN | VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | OBSERVACIONES   | NOMBRE FUENTE   | TÉLEFONO FUENTE |
|----|----------------|------------------|--------|-----------------------|--------------------|------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1  | Villa Angelita | \$ 30.000.000    | 6%     | \$ 28.600.000         | 72,00              | 395.833,33       | N.A.                     |                             | Lote Urbanizado | 314684027       | Létero          |
| 2  | Villa Angelita | \$ 30.000.000    | 6%     | \$ 28.600.000         | 72,00              | 395.833,33       | N.A.                     |                             | Lote Urbanizado | 3185546309      | Létero          |
| 3  | Villa Angelita | \$ 28.000.000    | 6%     | \$ 26.600.000         | 72,00              | 369.444,44       | N.A.                     |                             | Lote Urbanizado | Bradmir Córdoba |                 |
| 4  | Villa Angelita | \$ 30.000.000    | 6%     | \$ 28.600.000         | 72,00              | 395.833,33       | N.A.                     |                             | Lote Urbanizado | Gonzalo Enaso   |                 |

| Nº OFERTA                | DIRECCIÓN      | VALOR TERRENO M2 |
|--------------------------|----------------|------------------|
| 1                        | Villa Angelita | \$ 395.833       |
| 2                        | Villa Angelita | \$ 395.833       |
| 3                        | Villa Angelita | \$ 369.444       |
| 4                        | Villa Angelita | \$ 395.833       |
| PROMEDIO                 |                | \$ 389.236       |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR      |                | \$ 13.195        |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN |                | 3,39%            |
| LÍMITE SUPERIOR          |                | \$ 402.430       |
| LÍMITE INFERIOR          |                | \$ 376.041       |

Por corresponder a una actualización perital, utilizamos el mismo estudio de mercado del 2019 y le aplicamos el incremento anual, que lo consideramos en \$50.000, para un total de Cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$450.000) por metro cuadrado, para predio urbanizado con todos los servicios básicos.

De esta manera se le asigna un valor al terreno de Cuatrocientos Cincuenta Mil Pesos (\$450.000) pesos por metro cuadrado, para predio urbanizado con todos los servicios básicos.

La investigación de mercado encontró lotes "urbanizados" en oferta que cuentan con todos los servicios, vías y servicios públicos básicos. Para asimilar al predio a AVALUAR (predio en bruto) adaptamos el valor obtenido por el METODO RESIDUAL.

#### METODO RESIDUAL

Se emplea para la obtención del valor del suelo en lotes urbanizables y en terrenos potencialmente desarrollables con áreas significativamente superiores a las del lote tipo del sector.

ANÁLISIS ESTATICO: Consiste en determinar la promoción más probable a desarrollar sobre ese suelo, estimando los costos de construcción, gastos necesarios, para el desarrollo, estimar el valor del mercado por el cual se podrán vender los productos acabados y fijar el margen de utilidad del producto.

Vt = valor del Lote Bruto

Cu = Costos de Urbanismo

Cc = Costos de Construcción

Cv = Costos de Venta

Cf = Costos Financieros

Ut = Utilidad del Negocio

Vt = Precio de Venta Total

$$\text{Ecuación: } Vr = Vt - (Cu + Cc + Cv + Cf) - Ut$$

Área Lote Bruto (Lb) = 1.353 m2

Área Lote Individual (Li) = 72 m2

% de Cesión = 40% (541)





PREDIO URBANO - Calle 15 A #3-16  
Barrio Villa Angelita - Sector Avenida Centenario  
MUNICIPIO DE SANDONA - NARIÑO

7

Precio Venta de mercado (VI) = \$450.000 m<sup>2</sup>  
Costo de Urbanismo (Cu) = 50.000 m<sup>2</sup>  
Lote Neto disponible (Lnd) = 812 m<sup>2</sup>  
Numero de Lotes disponibles = 812/72 = 11  
Valor total de Venta (Vt) = 450.000 x 72 x 11 = \$316.800.000.000  
Cu = 50.000 x 812 = \$40.600.000  
Cv = 5% Vt = \$17.820.000  
Cr = 9% Vt = \$32.076.000 \$90.496.000  
Ut = 15% Vt = 71.280.000  
Valor del Lote = 161.776.000/1353 = \$119.568 m<sup>2</sup>

Valor adoptado \$120.000

#### ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

La Investigación de mercado encontró lotes en oferta que tienen características similares a las del área valorada. Los datos obtenidos reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno por esta metodología, la cual arroja que el más probable valor del metro cuadrado del área valorada es por aproximación el Promedio obtenido en la Investigación, equivalente a **CIENTO VEINTE MIL PESOS (\$120.000)** por metro cuadrado.

Teniendo en cuenta que estos datos no son los más confiables, se realiza además el análisis del valor con el **MÉTODO DE ENCUESTA A PROFESIONALES** realizando encuestas entre profesionales dedicados a la valuación de inmuebles urbanos y rurales en el Departamento de Nariño.

En la Investigación directa realizada con los profesionales Avaluadores y conocedores del mercado inmobiliario; se expusieron las características particulares del predio sobre el que se desarrolla el inmueble objeto de avalúo; que a saber son:

1. El predio objeto de avalúo tiene como consideración más importante ser un área apta para la proyección de vivienda y/o centro recreacional, que está muy progresiva en el sector. Por su área su comercialización aparte de ser en sector rural, esta se hace por metro cuadrado, ítem general de negociación de la zona.
2. La consideración anterior le genera un componente de valorización al predio, ya que si es intervenido de manera tal que dentro del mismo se realicen labores de bienestar social.

#### INVESTIGACION DIRECTA

| NOMBRE                 | PROFESION                    | VR. TERRENO |
|------------------------|------------------------------|-------------|
| Ing. LIBIO BOLANOS     | Perito Lonja Nariño Putumayo | 120.000,00  |
| Top. JOSE LUIS MONTERO | Perito Lonja Nariño Putumayo | 130.000,00  |
| Arq. JORGE BRAVO       | Perito Lonja Nariño Putumayo | 120.000,00  |
| Zoot. ORLANDO CAICEDO  | Perito Lonja Nariño Putumayo | 110.000,00  |
| Arq. FABRICIO PAREDES  | Perito Lonja Nariño Putumayo | 120.000,00  |
| Promedio               |                              | 120.000,00  |
| Desviación             |                              | 7.071,07    |
| Coefficiente           |                              | 5,89%       |
| Límite Superior        |                              | 127.071,07  |
| Límite Inferior        |                              | 112.928,93  |

De esta manera se le asigna un valor al terreno de CIENTO VEINTE MIL PESOS (\$120.000) por metro cuadrado.



Alvaro Hidalgo Hidalgo

Perito Avaluador RNA 1955

I. Catastral - Topógrafo - Administrador Público  
Calle 16 N° 26-91 Pasto - Cel. 316 620 3499



PREDIO URBANO - Calle 15 A #3-16  
Barrio Villa Angelita - Sector Avenida Centenario  
MUNICIPIO DE SANDONA - NARIÑO

8

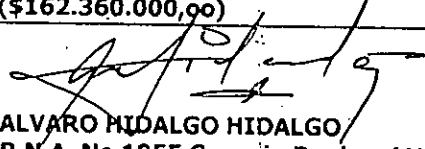
|                                          |                                                                 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA | Este es un sector en que la oferta y la demanda son aceptables. |
| PERSPECTIVAS VALORIZACION                | Estables.                                                       |
| CONCEPTO DE LA GARANTIA                  | No aplica.                                                      |

#### VALUACION

Luego de analizar las características particulares del inmueble objeto de valuación, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y nuestra experiencia profesional, se estima el valor comercial del inmueble en las condiciones actuales, encontrándose en consecuencia la siguiente liquidación:

| AVALUO COMERCIAL        |          |                |                   |                  |
|-------------------------|----------|----------------|-------------------|------------------|
| ITEM                    | AREA     | UNIDAD         | VALORES UNITARIOS | SUB-TOTAL        |
| Terreno                 | 1.353,00 | M <sup>2</sup> | 120.000,00        | 162.360.000,00   |
| TOTAL VALORES ESTIMADOS |          |                |                   | \$162.360.000,00 |

SON: CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL  
(\$162.360.000,00)

  
ALVARO HIDALGO HIDALGO  
R.N.A. No 1955 Concejo Regional Valle del Cauca y Nariño.  
R.A.A. No. 12952438 (Ley 1673 de 2013)  
AVALUADOR COMISIONADO RESPONSABLE Y SOLIDARIO  
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ NARIÑO Y PUTUMAYO

San Juan de Pasto, octubre de 2020



Alvaro Hidalgo Hidalgo

Perito Avaluador RNA 1955

I. Catastral - Topógrafo - Administrador Público  
Calle 16 N° 26-91 Pasto - Cel. 316 620 3499



PREDIO URBANO - Calle 15 A #3-16  
Barrio Villa Angelita - Sector Avenida Centenario  
MUNICIPIO DE SANDONA - NARIÑO

9

#### VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 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 que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

#### CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

#### DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hecho 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.
- El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- 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.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

#### NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NOMBRE DEL VALUADOR                                              | ALVARO HIDALGO HIDALGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| REGISTRO DE ACREDITACION                                         | R.N.A. No. 1955 R.A.A. 12952438                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION | <ul style="list-style-type: none"><li>• El Perito Avaluador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación o relación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.</li><li>• 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.</li></ul> |

Este informe se elaboró de acuerdo a los contenidos mínimos exigidos por la Norma NT



**Alvaro Hidalgo Hidalgo**

Perito Avaluador. RNA 1955, RAA 12952438

I. Catastral - Topógrafo - Administrador Público

Calle 16 N° 26 - 81 Pasto - Cel: 316 620 3499



REGISTRAR

Predio Urbano

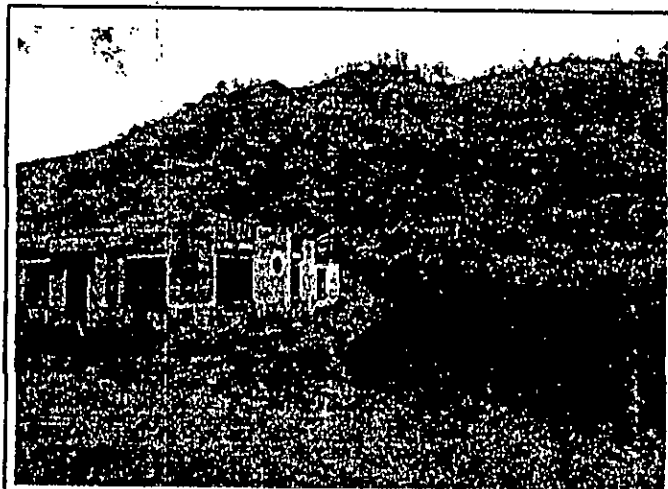
Calle 15 A # 3-16

Barrio Villa Angelita - Sector Avenida Centenario

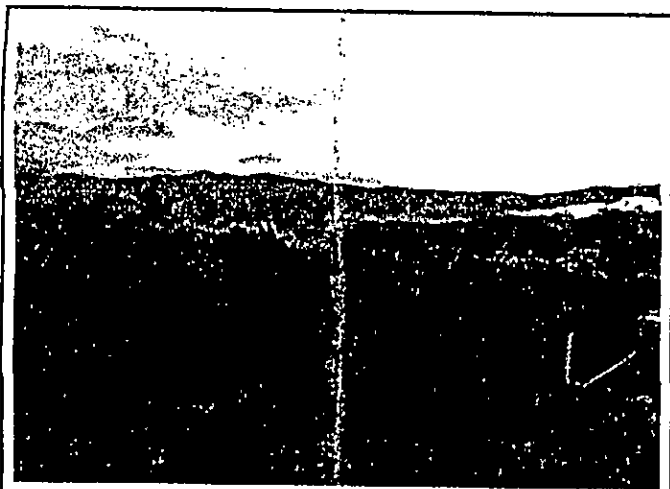
Municipio de Sandona - Nariño



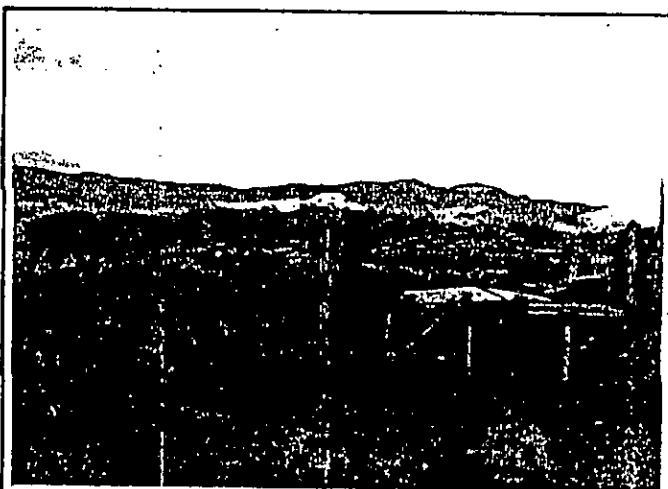
LOCALIZACION DEL SECTOR - AVENIDA CENTENARIO



ENTRADA AL PREDIO



LOCALIZACION DEL SECTOR - VISTA SUR OCCIDENTAL



LOCALIZACION DEL SECTOR - VISTA NOR OCCIDENTAL



Alvaro Hidalgo Hidalgo

Perito Avaluador. RNA 1955 RAA 12952438

I. Catastral - Topógrafo - Administrador Público  
Calle 16 N° 26 - 81 Pasto - Cel: 316 620 3499

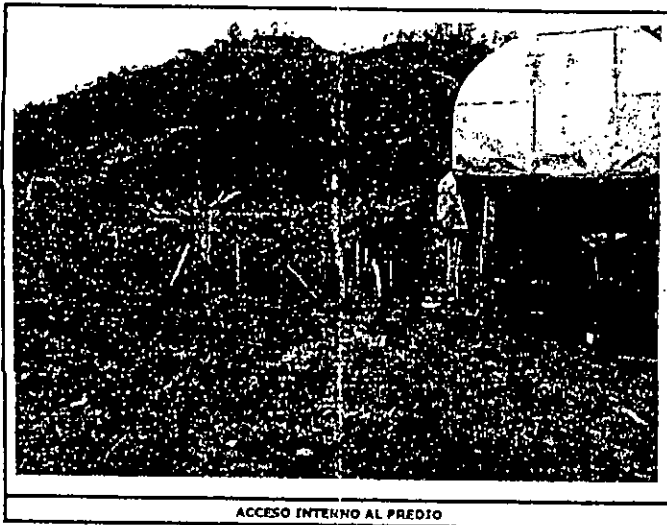


Predio Urbano

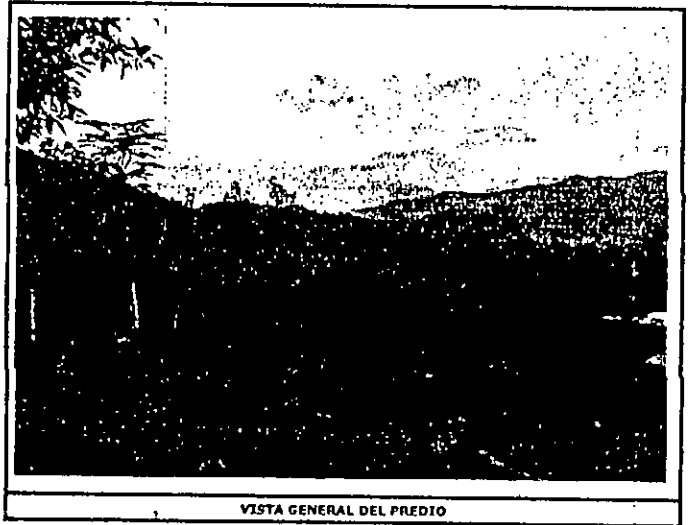
Calle 15 A # 3-16

Barrio Villa Angelita - Sector Avenida Centenario

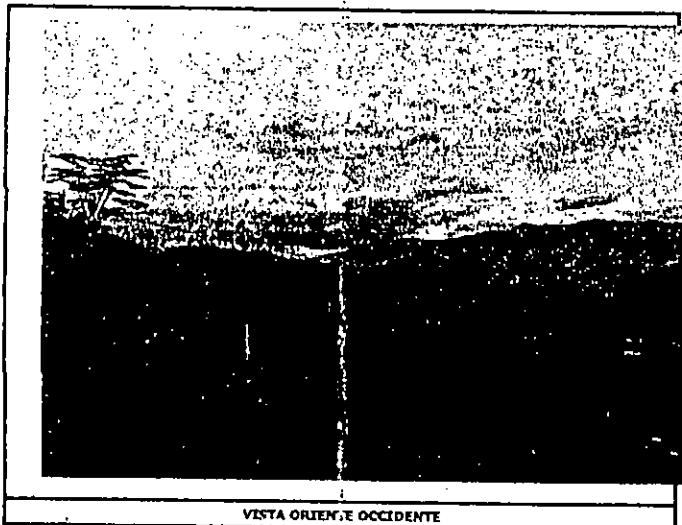
Municipio de Sendón - Nariño



ACCESO INTERNO AL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA ORIENTE OCCIDENTE



COLINDANCIA CON VILLA ANGELITTA



Alvaro Hidalgo Hidalgo

Perito Avaluador. RNA 1955 RAA 12952438

L. Catastral - Topógrafo - Administrador Público

Calle 16 N° 26 - 81 Pasto - Cel: 316 620 3499

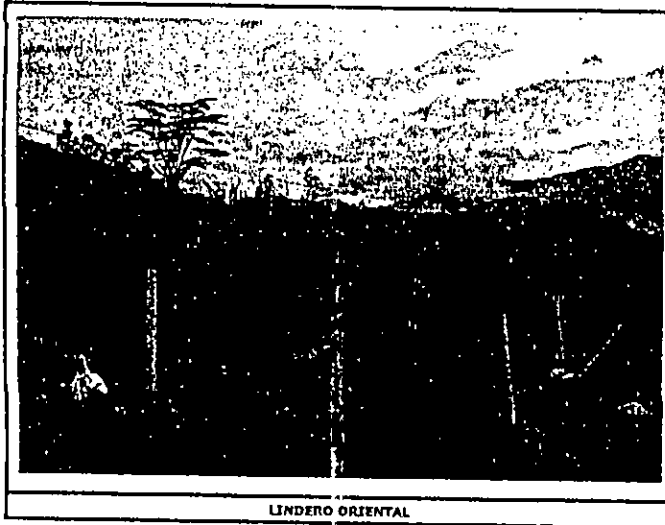


Predio Urbano

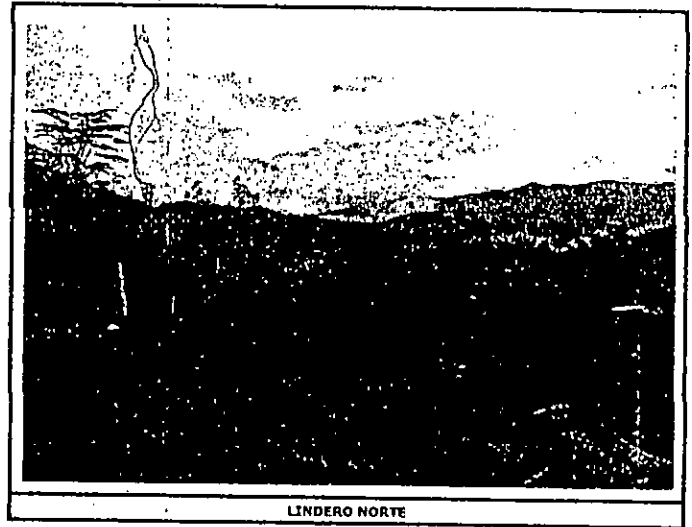
Calle 15 A # 3-16

Barrio Villa Angellita - Sector Avenida Cerkenario

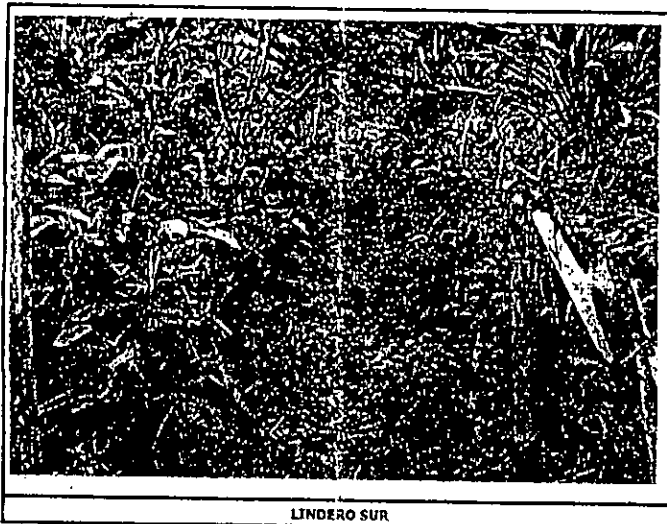
Municipio de Sandona - Narino



LINDERO ORIENTAL



LINDERO NORTE



LINDERO SUR



LINDERO OCCIDENTAL



PIN de Validación: a8c70a43



Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO

Dirección: CLL 16 # 26-81 APTO201 EDF MILAN

Teléfono: 3166203499

Correo Electrónico: [alvaro.hidalgo@raa.org.co](mailto:alvaro.hidalgo@raa.org.co)

Experiencia verificada:

- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2004.

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) ALVARO GERARDO HIDALGO HIDALGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12952438.

El(la) señor(a) ALVARO GERARDO HIDALGO HIDALGO 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

a8c70a43

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 un (01) días del mes de Octubre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez



PIN de Validación: a8c70a43



**Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA**  
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **ALVARO GERARDO HIDALGO HIDALGO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 12952438, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-12952438.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ALVARO GERARDO HIDALGO HIDALGO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |                       |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|--|
| Alcance                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Fecha        | Regimen               |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> | 04 Mayo 2017 | Régimen de Transición |  |

| Categoría 2 Inmuebles Rurales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|--|
| Alcance                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fecha        | Regimen               |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> | 04 Mayo 2017 | Régimen de Transición |  |

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Abril de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA



# REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

## CERTIFICA QUE:

**ALVARO GERARDO HIDALGO HIDALGO**

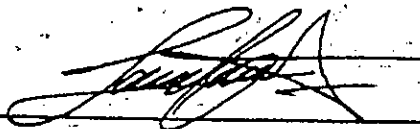
**C.C. 12952438**

**R.N.A. 1955**

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

| ALCANCE          | NORMA                                                                                                                             | ESQUEMA                                                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inmuebles Urbano | NCL 210302001 VRS 2: Aplicar las metodologías valuatorias para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. | EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano. |
|                  | NCL 210302002 VRS 2: Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.          |                                                                                                         |

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.



**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO**  
DIRECTOR EJECUTIVO

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

Fecha de aprobación: 01/12/2015

Fecha de vencimiento: 31/12/2019

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.

Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)

Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FRA02  
Versión: 2

Página 1 de 1



ISO/IEC 17024:2012  
14-DCP-008

**EL SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE  
NARIÑO Y PUTUMAYO**

**CERTIFICA**

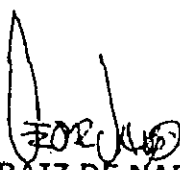
Que el Administrado Público y Topógrafo **ALVARO GÉRARDO HIDALGO HIDALGO**, identificado con cédula de ciudadanía número 12.952.438 de Pasto, su R.N.A. No. 1955 y Registro Abierto de Avaluadores No. 12952438-Aval se encuentra vinculado como Miembro Activo a esta Corporación como persona natural.

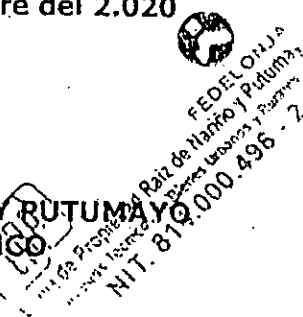
Durante su vinculación a la Lonja de Propiedad Raíz el Administrador Público y Topógrafo ha participado en la elaboración de trabajos valuatorios para diversas entidades tales como: Fondo Nacional del Ahorro, Policía Nacional, Central de Inversiones (CISA), Sistema Estratégico de Transporte Público - Avante, Concesionaria Vial Unión del Sur y a las diferentes secretarías de la Alcaldía Municipal de Pasto y a particulares.

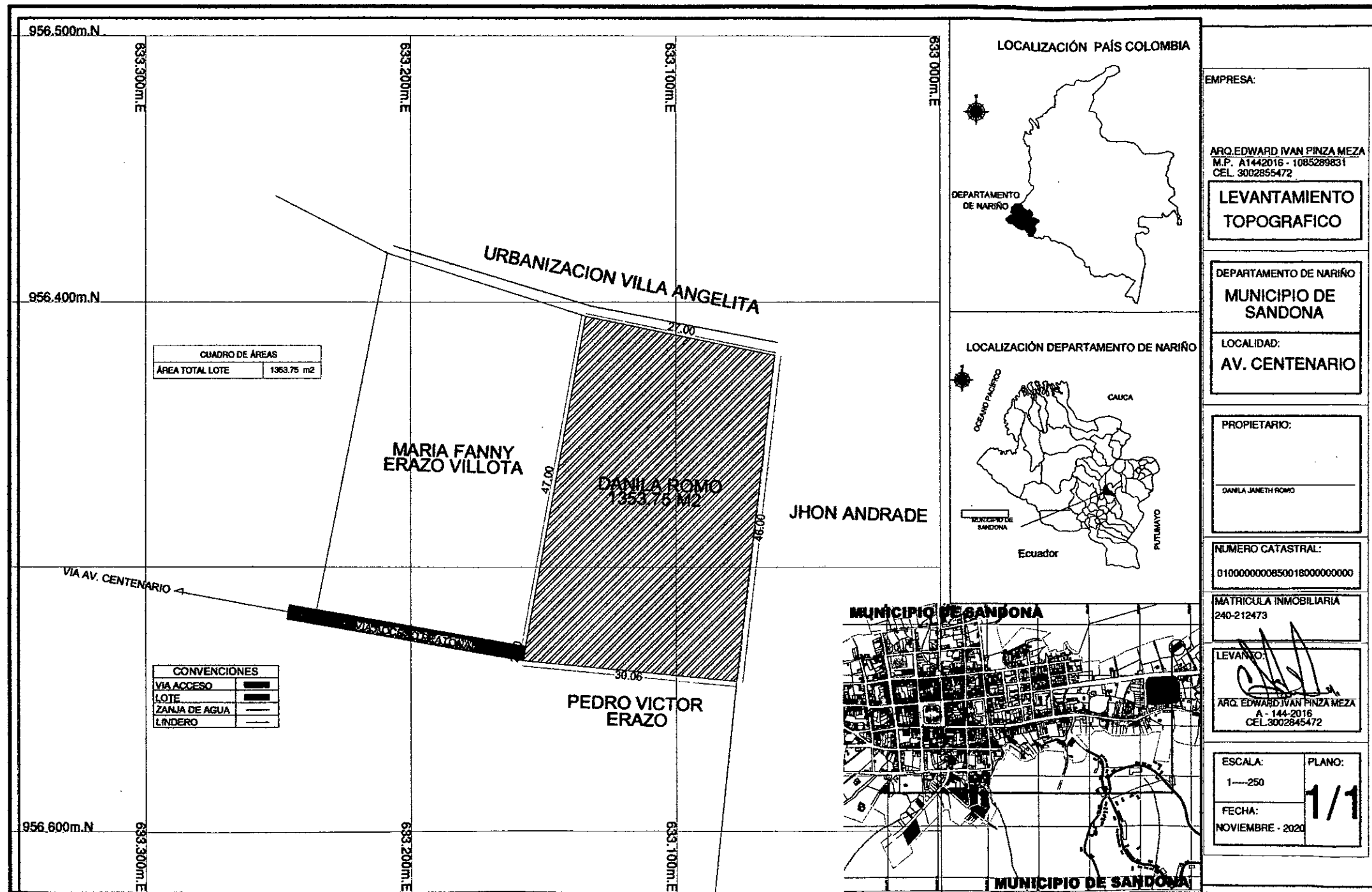
Que durante el tiempo de su vinculación a la Lonja de Propiedad Raíz Nariño y Putumayo ha participado en diferentes cursos de avalúos y realizados trabajos relacionados en los que ha demostrado capacidad e idoneidad para la elaboración de estas actividades.

En constancia de lo anterior se firma en la ciudad de Pasto a los nueve (9) días del mes de marzo del año dos mil veinte (2.020).

Valida únicamente en original y Vigente hasta diciembre del 2.020

  
**LONGA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO**  
**CÉSAR AUGUSTO VALLEJO FRANCO**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**





956.500m.N

633.300m.E

633.200m.E

633.100m.E

633.000m.E

956.400m.N

URBANIZACION VILLA ANGELITA

| CUADRO DE ÁREAS    |                        |
|--------------------|------------------------|
| LOTE 1             | 142.73 m <sup>2</sup>  |
| LOTE 2             | 142.73 m <sup>2</sup>  |
| LOTE 3             | 142.73 m <sup>2</sup>  |
| LOTE 4             | 142.73 m <sup>2</sup>  |
| LOTE 5             | 142.73 m <sup>2</sup>  |
| LOTE 6             | 142.73 m <sup>2</sup>  |
| LOTE 7             | 142.73 m <sup>2</sup>  |
| LOTE 8             | 117.87 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA LOTEOS        | 1116.98 m <sup>2</sup> |
| ÁREA VIA Y ANDENES | 236.77 m <sup>2</sup>  |
| ÁREA TOTAL         | 1353.75 m <sup>2</sup> |

MARIA FANNY  
ERAZO VILLOTA

JHON ANDRADE

PEDRO VICTOR  
ERAZO

VIA AV. CENTENARIO

| CONVENCIONES  |  |
|---------------|--|
| VIA ACCESO    |  |
| LOTEO         |  |
| VIA PEATONAL  |  |
| ANDENES       |  |
| ZANJA DE AGUA |  |
| LINDERO       |  |

956.600m.N

633.300m.E

633.200m.E

633.100m.E

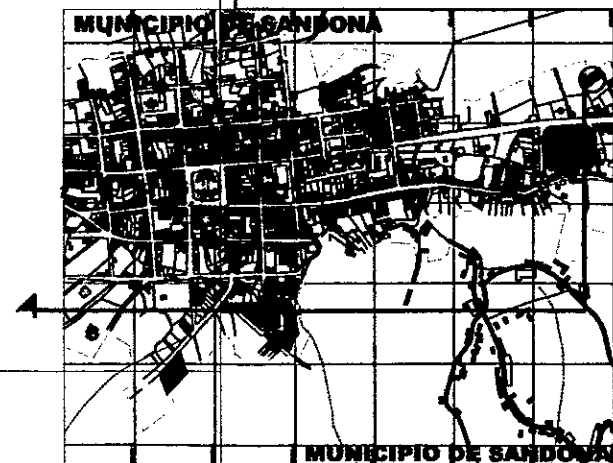
LOCALIZACIÓN PAÍS COLOMBIA



LOCALIZACIÓN DEPARTAMENTO DE NARIÑO



MUNICIPIO DE SANDONA



EMPRESA:

SPACIOS

ARQ. EDWARD IVAN PINZA MEZA  
M.P. A1442016 - 1085289831  
CEL. 3002855472

LEVANTAMIENTO  
TOPOGRAFICO

DEPARTAMENTO DE NARIÑO  
MUNICIPIO DE  
SANDONA

LOCALIDAD:  
AV. CENTENARIO

PROPIETARIO:

DANILA JANETH ROMO ERAZO

NUMERO CATASTRAL:

0100000000850018000000000

MATRICULA INMOBILIARIA  
240-212473

LEVANTO:

ARQ. EDWARD IVAN PINZA MEZA  
A - 144-2016  
CEL. 3002845472

ESCALA:

1—250

PLANO:

1/1

FECHA:

NOVIEMBRE - 2020