

PROCESO 2018-00064 AVALUO INMUEBLE

Yohany VILLACREZ YEPEZ <yohanyvy@gmail.com>

Vie 17/09/2021 5:35 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Nariño - Ipiales <j01cctoipiales@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (11 MB)

PROCESO EJECUTIVO No. 2018-00064 AVALUO INMUEBLE.pdf;

Cordial saludo

Buenas tardes:

Adjunto lo del asunto.

Atentamente,

YOHANY DEL CARMEN VILLACREZ YEPEZ
ING. CIVIL - ESP. PATOLOGIA DE LA CONSTRUCCION
AVALUADORA INSCRITA ANTE EL AUTORREGULADOR NACIONAL DE
AVALUADORES A.N.A.
CORREO yohanyvy@gmail.com
CELULAR 313 584 9660

Libre de virus. www.avast.com



Inq. Yohany del Carmen Villacrez Yépez
Especialista en Patología de la Construcción
Avaluadora inscrita ante la Autorreguladora Nacional de Avaluadores A.N.A.

Ipiiales, septiembre 16 de 2021

Señores:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

La ciudad

Ref: Proceso Ejecutivo con Garantía Real No. 2018-00064-00

DEMANDANTE: FLOR ELISA IBARRA VILLOTA
DEMANDADO: HIPOLITO REINALDO CHAMORRO VELASQUEZ

Asunto: Entrega de Avalúo comercial del inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 21-72 y 21-76 del Barrio San Vicente.

Cordial saludo:

De acuerdo con la solicitud presentada, me permito presentar el informe de avalúo comercial del inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 21-72 y 21-76 del Barrio San Vicente, según certificado de tradición y libertad No. 244-106557.

Toda inquietud que surja al respecto, le rogamos hacérsola saber a efectos de darles a conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.

El contenido del avalúo es el siguiente

1. IDENTIFICACION DEL PROCESO
2. IDENTIFICACION DEL BIEN
3. TITULACION
4. CARACTERISTICAS
5. SUSTENTACION DEL VALOR
6. METODOLOGIA COMPARATIVA, HOMEGENEIZACIÓN
7. CALCULO DE VALOR
8. CERTIFICADO DEL AVALUO
9. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

Atentamente,

YOHANY DEL CARMEN VILLACREZ YEPEZ

ING. CIVIL – ESP. PATOLOGIA DE LA CONSTRUCCION

C.C. 37122943 de Ipiiales

M.P. 52202-119348 NRÑ

AVALUADORA INSCRITA ANTE LA AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES ANA AVAL-37122943

email: yohanyvy@gmail.com

Cel: 313 584 9660

**AVALUO COMERCIAL Y PERICIAL
NO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CARRERA 5 No. 21-72 Y 21-76 BARRIO SAN VICENTE
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2018-00064-00**

1. IDENTIFICACION DEL PROCESO

- 1.1. JUZGADO:** PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IPIALES
- 1.2. PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO No.** 2018-00064-00
- 1.3. DEMANDANTE:** FLOR ELISA IBARRA VILLOTA
Apdo. Ab. OSCAR FREDY POLO PATIÑO
- 1.4. DEMANDADOS:** HIPOLITO REINALDO CHAMORRO VELASQUEZ
- 1.5. SOLICITANTE:** JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IPIALES
- 1.6. FECHA DE VISITA:** SEPTIEMBRE 14 DE 2021
- 1.7. FECHA AVALUO:** SEPTIEMBRE 16 DE 2021
- 1.8. CLASE DE AVALUO:** COMERCIAL Y PERICIAL
- 1.9. PERITO AVALUADOR:** ING. YOHANY DEL CARMEN VILLACREZ YEPEZ
- 1.10. OBJETO DEL AVALUO:**

Establecer el valor más probable del inmueble en el mercado, para efectos de ser rematado judicialmente y en consecuencia realizarse la división ad valorem del bien inmueble.

Así las cosas, el objetivo primordial de esta evaluación no es otra que determinar el justo precio del inmueble en el mercado.

2. IDENTIFICACION DEL BIEN

- 2.1. SECTOR:** Urbano
- 2.2. DEPARTAMENTO:** Nariño
- 2.3. MUNICIPIO:** Ipiales
- 2.4. DIRECCION:** Carrera 5 No. 21-72 y 21-76
- 2.5. TIPO DE INMUEBLE:** Construcción de uso comercial y residencial.

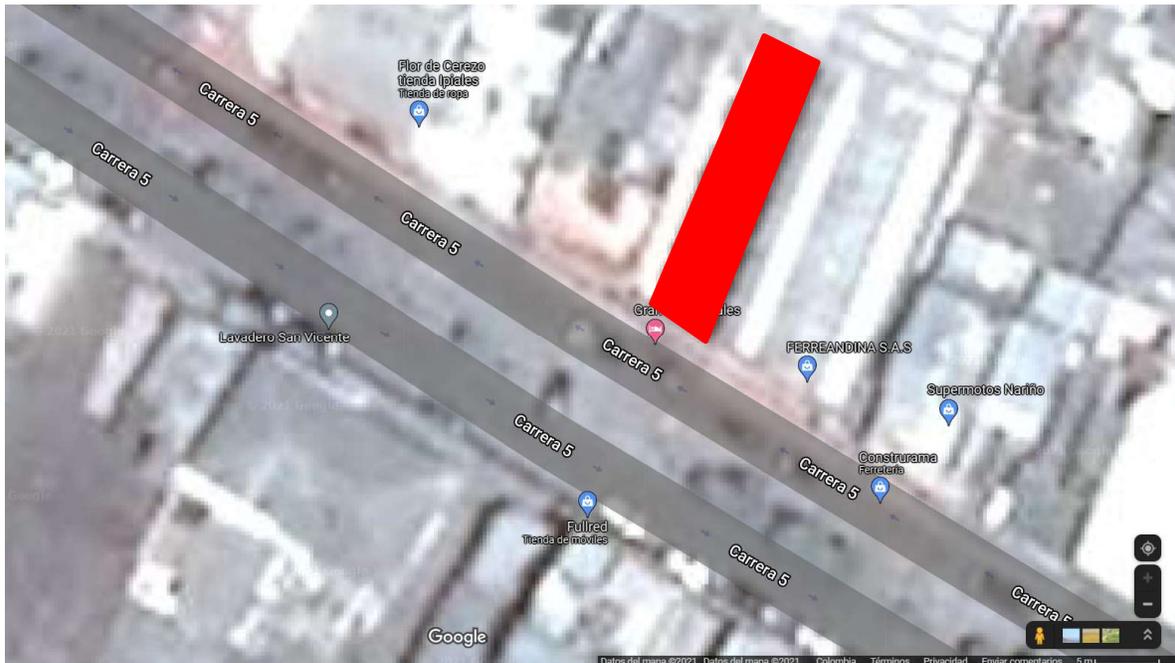


Figura 1. Ubicación del Inmueble objeto del proceso ejecutivo hipotecario No. 2018-00064.

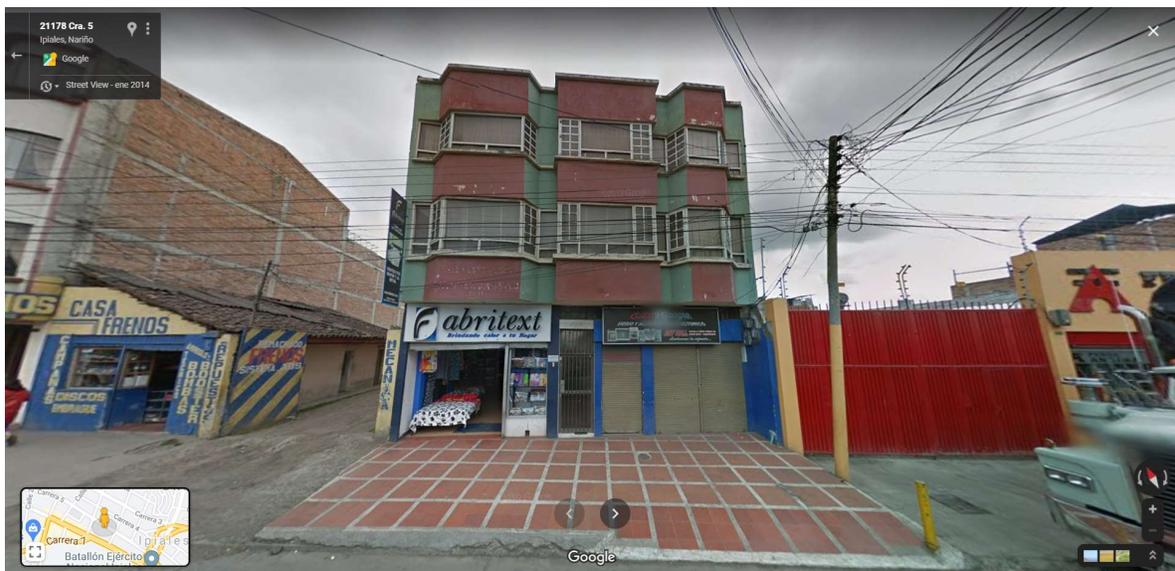


Figura 2. Fachada del Inmueble objeto del proceso No. 2018-00064. Fuente: Google Maps.

3. TITULACION

3.1. PROPIETARIOS:

De acuerdo con el certificado de Tradición de la matrícula inmobiliaria No. 244-106557; con fecha de expedición 18/07/2021, el derecho de dominio se encuentra en cabeza de HIPOLITO REINALDO CHAMORRO VELASQUEZ por sucesión de BERTARIO CUASPA ROSALES

3.2. TITULOS DE ADQUISICION:

Escritura Pública No. 320 del 5 de octubre de 2016 de la Notaría Única de Puerres.

3.3. SOPORTES:

Para este estudio contamos con:

- Certificado de libertad y tradición de la matrícula Inmobiliaria No. 244-106557.
- Escritura de hipoteca No. 2580 del 26/07/2017 de la Notaría Primera del Círculo de Ipiales.
- Diligencia de embargo y/o secuestro del 30 de octubre de 2018.

3.4. NUMERO PREDIAL:

01-00-00-00-0153-0006-0-00-00-0000

3.5. TIPO DE PROPIEDAD:

Privada

3.6. GRAVAMENES:

La hipoteca del presente proceso ejecutivo

Nota: Lo anterior no constituye un estudio de títulos.

4. CARACTERISTICAS

4.1. CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:

(Construcción) El inmueble está construido en un sistema convencional con vigas y columnas en concreto reforzado, muros en ladrillo de arcilla macizo, losas de entrepiso en concreto reforzado. La construcción está conformada por dos locales comerciales con mezanine en el primer piso y dos pisos que conforman una vivienda en diferentes niveles, con buenos acabados. Tanque de agua elevados y cuenta con todos los servicios públicos.

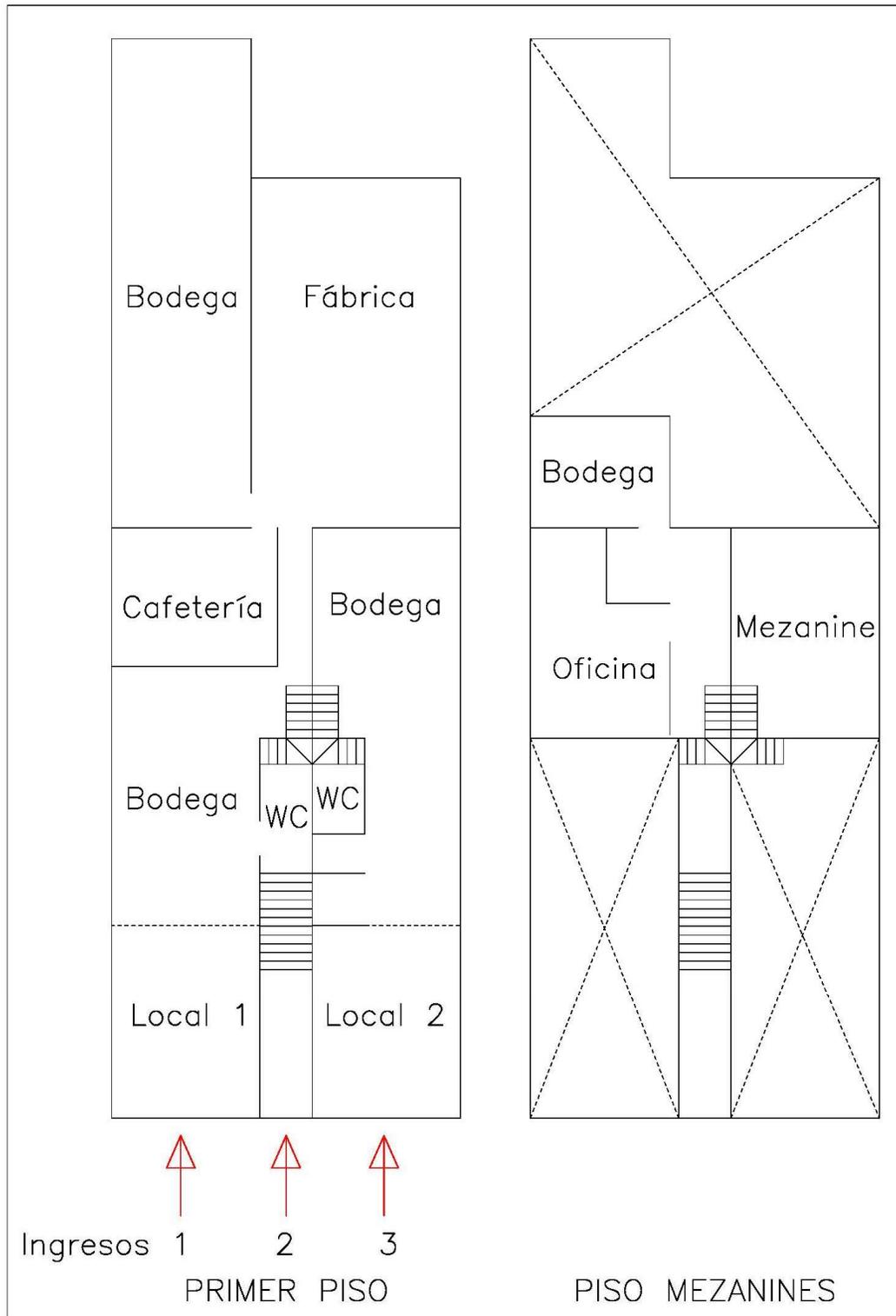


Figura 3. Croquis distribución arquitectónica locales comerciales primer piso y mezanines.

4.1.1. PRIMER LOCAL:



Descripción: Conformado en el primer nivel con local, baño, espacio para bodegas, fábrica, escaleras para mezanine.

En el mezanine se encuentra la oficina, hall y sala, bodega.

Ubicación: Exterior en dos niveles.

Área Local Uno: 150 M2 APROX.

BODEGAS



FÁBRICA



CAFETERIA



ESCALERAS DE ACCESO A MEZANINE



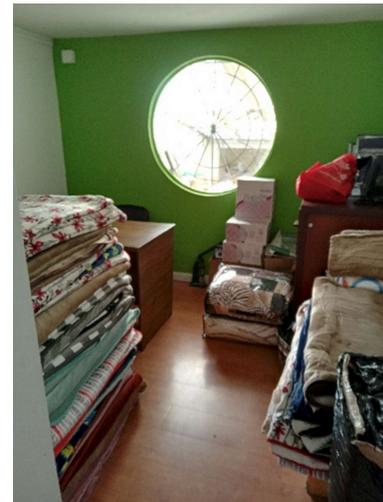
MEZANINE: HALL



OFICINA



BODEGA



4.1.2. SEGUNDO LOCAL:



Descripción: Conformado en el primer piso de local, baño, bodega.

En el mezanine se encuentra espacio utilizado de taller.

Área Segundo Local: 100 M2 APROX.

BODEGAS



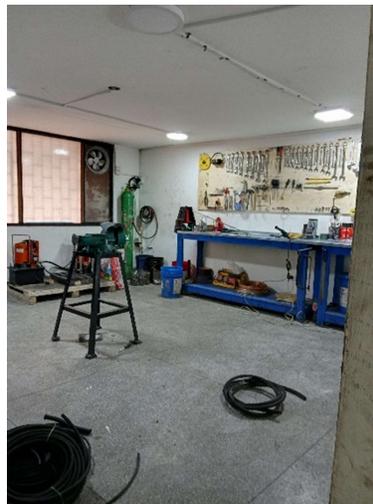
BAÑO



ESCALERAS A MEZANINE



MEZANINE: TALLER

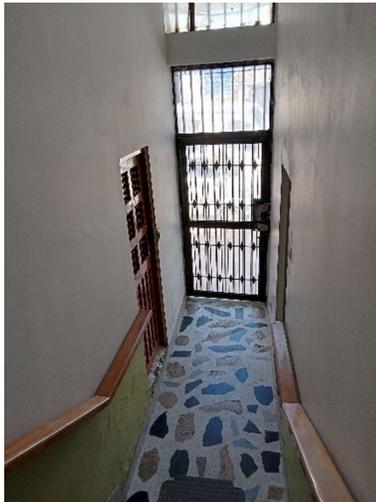


4.1.3. VIVIENDA EN NIVELES:

Para ingresar a la vivienda se hace por la carrera 5, el portón de entrada queda en medio de los dos locales, se tiene gradas de ingreso a un hall que da con un baño enchapado, habitación y sala con pisos en parqué de madera; gradas de cambio de nivel, comedor de pisos en cerámica, cocina integral y muros y pisos terminados en cerámica, sala de estar con la gruta de la Virgen.

INGRESO DESDE CARRERA 5

GRADAS DE ACCESO A VIVIENDA



BAÑO

HABITACIÓN

SALA



COCINA



COMEDOR



GRADAS CAMBIO DE NIVEL



En el cambio de nivel se encuentra hall, baño enchapado, habitación amplia con vestieres, baño enchapado y jacuzzi, habitación con baño y vestier, habitación con pisos en parqué de madera.

HALL



BAÑO



HABITACION AMPLIA CON VESTIERES Y BAÑO



HABITACION CON BAÑO Y VESTIER



HABITACIÓN TERMINADA EN PARQUÉ DE MADERA



Gradas que dan un nuevo cambio de nivel, a un hall que da a unas habitaciones y baño.

HALL DE INGRESO A HABITACIONES



HABITACIONES Y BAÑO



En el siguiente cambio de nivel se da acceso a la terraza, donde encontramos baño, cuarto de la empleada, cuarto de cocina sin terminar, lavandería, otra habitación sin terminar, bodega y gradas que dan a las cubiertas.

GRADAS CAMBIO NIVEL



PATIO



BAÑO



CUARTO EMPLEADA



COCINA SIN TERMINAR



HABITACION SIN TERMINAR



LAVANDERIA



BODEGA



GRADAS A TERRAZA DE CUBIERTAS



En la terraza se encuentra las cubiertas, los tanques de almacenamiento de agua potable y antenas.



CARRERA 5 DEL MUNICIPIO DE IPIALES





Inq. Yohany del Carmen Villacrez Yépez
Especialista en Patología de la Construcción
Avaluadora inscrita ante la Autorreguladora Nacional de Avaluadores A.N.A.

4.1.4. ESPECIFICACIONES GENERALES:

TIPOS	LOCALES, VIVIENDA
Pisos	Cerámica, parqué de madera, granito con retal de mármol, vinilo
Carpintería en Madera	Puertas, clósets y pasamanos
Carpintería Metálica	Portones principales y ventanas
Cocinas y Baños	Mesones y paredes enchapados con cerámica
Aparatos sanitarios	Porcelana
Muros	Ladrillo macizo, terminado en pañete, estuco y pintura
Terminados de muros	En pañete, estuco y pintura
Cielos Rasos	Losas de entrepiso con pañete, estuco y pintura
Instalaciones	Tubería PVC presión para agua potable, PVC Conduit para redes
Divisiones	En baños divisiones en aluminio y acrílico
Cubiertas	Estructura metálica y policarbonato
Estructura	Cimentación: Concreto Estructura: Concreto reforzado Losas de entrepiso: Concreto reforzado

4.1.5. ESTILO: Medieval, con molduras en yeso y terminados en madera.

4.1.6. VETUSTEZ: No se tiene conocimiento de la edad de la construcción, pero por sus acabados y construcción data de más de 35 años aproximadamente.

4.1.7. ESTADO DE CONSERVACION:

Local uno: su estado de conservación es buena.

Local dos: su estado de conservación es buena.

Vivienda: Su estado de conservación es buena.

4.1.8. ILUMINACION: Áreas bien iluminadas.

4.1.9. FUNCIONALIDAD: El diseño es funcional.

4.1.10. LINDEROS: Los que se determinan en la Escritura de Hipoteca No. 2580 del 26/07/2017 de la Notaria Primera del Círculo de Ipiales

NORTE: Con propiedades adjudicadas a Jairo Antonio Ceballos Solarte.

SUR: Con carrera quinta 5 de la ciudad de Ipiales.

ORIENTE: Con propiedades de Efraín López e Isabel Mora.

OCCIDENTE: Con propiedades de Lizandro Efraín Chamorro Velásquez.

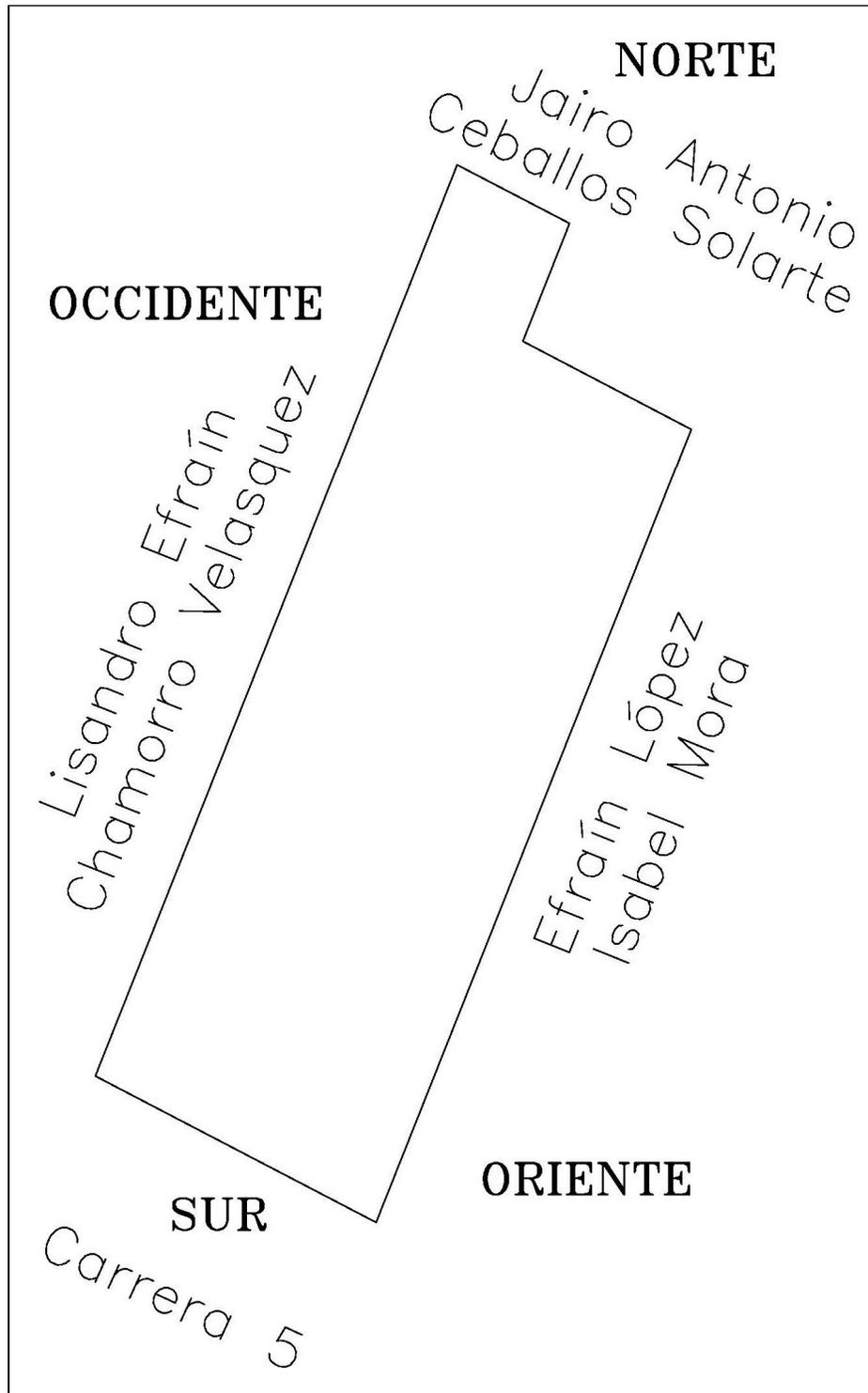


Figura 4. Linderos del inmueble del presente proceso.



Inq. Yohany del Carmen Villacrez Yépez
Especialista en Patología de la Construcción
Avaluadora inscrita ante la Autorreguladora Nacional de Avaluadores A.N.A.

4.1.11. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO: Presenta en general una topografía plana.

4.1.12. FICHA TECNICA Y FORMA: La forma geométrica aproximadamente en forma rectangular.

4.1.13. SERVICIOS DOMICILIARIOS DEL INMUEBLE: El inmueble objeto del presente avalúo cuenta en forma amplia y satisfactoria con todos los servicios domiciliarios y posee acometidas amplias y suficientes a nivel de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y TV.

4.1.14. AREA DEL LOTE:

Según Certificado de Libertad y Tradición No. 244-106557 el área es de 288.82 M2.

4.1.15. AREA DE CONSTRUCCIÓN:

NIVEL	AREA CONSTRUIDA REAL SEGÚN EP 2580 DEL 26/07/2017
Local uno	150 M2 aprox.
Local dos	100 M2 aprox.
Vivienda	415 M2 aprox.
TOTAL	665 M2 aprox.

Nota: Debido a que no se pudo tener los planos del predio, se realizó un levantamiento externo de las áreas construidas del inmueble, dando un valor aproximado de área construida para cada una de las áreas visitadas.

4.2. ENTORNO:

El inmueble se encuentra rodeado de viviendas de estrato 4, 5, 6, el Índice de violencia e inseguridad es medio.

4.2.1. SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR: Cuenta con servicio de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado. Posee muy buen servicio de red vial y alumbrado público.

4.2.2. SISTEMAS DE TRANSPORTE: El sector cuenta con un completo sistema de red vial en buenas condiciones, siendo la carrera 5 la principal vía, por la cual transitan en los dos sentidos colectivos, servicios ejecutivos y otros servicios especiales en concordancia con los planes de desarrollo.

4.2.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES: El sector, dentro del cual se encuentra el inmueble objeto de avalúo, es un sector cuya destinación actual es residencial y comercial.

- 4.2.4. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:** La infraestructura urbanística es aceptable disponiendo de vías de buena capacidad.
- 4.2.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:** Teniendo en cuenta que se trata de un sector, en el cual se desarrollan usos mixtos, posee un índice de valorización medio. Aunque las ventas de edificaciones por la Pandemia presentada por el COVID-19 mantiene en variación la venta y precios de los inmuebles.
- 4.2.6. ZONA EDUCACION:** El sector se encuentra cercano a centros educativos de nivel preescolar, primario, secundario y universitarios.
- 4.2.7. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:** La estratificación se encuentra determinada como estrato socio económico 4 - 5, de acuerdo con encuesta con los vecinos.
- 4.2.8. NORMATIVIDAD:** Los usos del suelo se encuentran normatizados y reglamentados para el predio por el Plan de ordenamiento territorial del año 2012.

5. SUSTENTACION DEL VALOR:

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente informe del avalúo comercial, se han tenido en cuenta los siguientes ítems, que influyen directamente sobre el precio, estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Normatividad Vigente.
- Potencial de desarrollo.
- Posible rentabilidad del predio.
- Infraestructura vial.
- Forma del predio.
- Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de habitabilidad).
- Funcionalidad
- Para el cálculo del valor del terreno se aplicó el método comparativo.
- Para el cálculo del valor de la edificación se aplicó el método de costo de reposición, con precios actuales de construcción y restándole la depreciación acumulada.

6. METODOLOGIA COMPARATIVA, HOMOGENEIZACIÓN

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método comparativo o de mercado el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comitee, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

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.

ARTICULO 2o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = (C_t - D) + V_t$$

En donde:

V_c = Valor Comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

PARAGRAFO: Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estratos 1,2,3, y 4).

ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto



Inq. Yohany del Carmen Villacrez Yépez
Especialista en Patología de la Construcción
Avaluadora inscrita ante la Autorreguladora Nacional de Avaluadores A.N.A.

de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

ARTÍCULO 12. Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente resolución: valor final de terreno por influencia de forma.

7. CÁLCULO DEL VALOR

7.1. CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO:

Dentro de la investigación directa, se buscan cerca venta de lotes y se encuentran dos muestras:

DESCRIPCION	DETALLE	VALOR TERRENO POR M2
LOTE MUESTRA 1	Celular 3105193134 // 3107240922 Calle 22 No. 4-36	\$ 2.125.237
LOTE MUESTRA 2	Celular 3166857698 Calle 21	\$ 2.333.333

Promedio	\$ 2.229.285
Desviación Estándar	147146,19
Coeficiente de Correlación	6,60%
Límite Superior	\$ 2.376.431
Límite Inferior	\$ 2.082.139

Como el coeficiente de variación es inferior al 7.5%, el promedio obtenido se podría adoptar como el más probable valor del metro cuadrado de terreno asignable al área objeto de avalúo.

Como las ofertas se presentan mayores a los precios reales de venta, se descuenta un porcentaje del 10%, asumiendo el valor de suelo urbano en **Dos millones de pesos por metro cuadrado (\$2.000.000)**.

DESCRIPCION	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
Área de terreno	288,82	\$ 2.000.000	\$ 577.640.000
VALOR TOTAL DEL TERRENO			\$ 577.640.000

7.2. CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION:

De acuerdo con el **METODO DE REPOSICION** se revisan los valores del mercado, tomando en cuenta el sector donde se ubica el inmueble y la dificultad para laborar normalmente para la ejecución de obras, según presupuestos de construcción de constructoras de la ciudad, el valor de construcción se estima para este tipo de edificación de acuerdo con el siguiente presupuesto:



Inq. Yohany del Carmen Villacrez Yépez
 Especialista en Patología de la Construcción
 Avaluadora inscrita ante la Autorreguladora Nacional de Avaluadores A.N.A.

FIRMA CONSTRUCTORA		PRESUPUESTO DE OBRA	
Obra :	VIVIENDA 96 M2	FECHA:	15-sep-21

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT.	VR. UNIT	VR.TOTAL
1 PRELIMINARES					1.801.691,00
1,1	LOCALIZACION-REPLANTEO OBRA ARQUITECTON.	M2	106	3.543	375.558
1,2	DESCAPOTE MANUAL MAS RETIRO H= 0.20 MTS	M2	106	3.250	344.500
1,3	EXCAVACION TIERRA A MANO	M3	58,24	18.572	1.081.633
SUBTOTAL PRELIMINARES					1.801.691,00

2 ESTRUCTURA					76.111.438,00
2,1	SOLADO ESPESOR E=0.07M 2000 PSI 14 MPA	M2	30,86	28.513	879.911
2,2	ZAPATA CONCRETO 3000 PSI 210 MPA	M3	13,73	450.456	6.184.761
2,3	PEDESTAL CONCRETO	M3	2,025	515.134	1.043.146
2,4	COLUMNA CONCRETO 3000 PSI	M3	3,26	917.267	2.990.290
2,5	VIGA CIMIENTO ENLACE H=20-40 CMS	M3	7,42	651.158	4.831.592
2,6	VIGA CONCRETO AEREA 3000 PSI	M3	13,14	847.470	11.135.756
2,7	LOSA CASETON ESTERILLA E=26-30CM [TORTA]	M2	100	128.439	12.843.900
2,8	ESCALERA CONCRETO 3000 PSI	M3	0,7056	957.843	675.854
2,9	ACERO REFUERZO FLEJADO 60000 PSI 420Mpa	KLS	5997	5.924	35.526.228
SUBTOTAL ESTRUCTURA					76.111.438,00

3 MAMPOSTERIA					18.934.083,00
3,1	MURO LAD.SOGA SUCIO	M2	153,22	60.625	9.288.963
3,2	REPELLO MURO 1:2	M2	306,44	22.969	7.038.620
3,3	REPELLO CIELO 1:2	M2	100	26.065	2.606.500
SUBTOTAL MAMPOSTERIA					18.934.083,00

email: yohanyy@gmail.com
 Cel: 313 584 9660

4 INTALACIONES ELECTRICAS						3.629.301,00
4,1	SAL TOMA 1F (C/T)	UND	19	23.991	455.829	
4,2	SALIDA TOMA 120 V EMT	UND	8	94.600	756.800	
4,3	SAL SWITCHE (C/T)	UND	14	26.591	372.274	
4,4	SAL LAMP (C/T)	UND	14	23.697	331.758	
4,5	ACOM.E.1F(2# 10) ,3/4"	ML	50	16.949	847.450	
4,6	TABLERO 1F 6 CTOS VTQ-SQ	UND	2	76.581	153.162	
4,7	BREAKER 1F DESDE 15 HASTA 60 AMP	UND	12	37.220	446.640	
4,8	VARILLA CU-CU 9/16X 2.40	UND	2	132.694	265.388	
SUBTOTAL INTALACIONES ELECTRICAS						3.629.301,00

5 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS						2.993.051,00
5,1	PUNTO AGUA FRIA ,1/2"	PTO	7	35.295	247.065	
5,2	PUNTO SANITARIO PVC 2	PTO	5	26.056	130.280	
5,3	PUNTO SANITARIO PVC 3	PTO	2	35.139	70.278	
5,4	PUNTO SANITARIO PVC 4"	PTO	1	56.287	56.287	
5,5	TUBERIA PVC ,1/2"	ML	26,5	5.150	136.475	
5,6	TUB.PVC 4 SANI.	ML	21	24.803	520.863	
5,7	TUB.PVC 3 SANI.	ML	18	19.238	346.284	
5,8	TUB.PVC 2 SANI.	ML	12	19.358	232.296	
5,9	CAJA INSPECCION 80x 80 CM [LADRILLO]	UND	3	417.741	1.253.223	
SUBTOTAL INSTALACIONES HIDROSANITARIAS						2.993.051,00

6 ACABADOS						35.976.016,00
6,1	CERAMICA 32.60-35.00X32.60-35.00 TRAF.4	M2	90	75.601	6.804.090	
6,2	GUARDAESCOBA PORCELANATO 7X30CM	ML	105	18.449	1.937.145	
6,3	SANITARIO LINEA MEDIA [AVANTI]	JGO	1	240.215	240.215	
6,4	VENTANA LAM.VIDRIO SENCILLA CAL.20 COR.	M2	13,55	320.430	4.341.827	
6,5	ESTUCO MUROS PLASTICO	M2	306,44	5.821	1.783.787	

6,6	ESTUCO CIELOS PLASTICO	M2	100	7.251	725.100
6,7	VINILO TIPO 1 [3M]	M2	306,44	7.098	2.175.111
6,8	VINILO CIELO TIPO 3 -2M	M2	100	3.610	361.000
6,9	VENTANA ALUM.BASCULANTE P.38-31 [2V-LAM]	M2	41	299.833	12.293.153
6,10	NAVE ALUM.ENTAMBORADA-LLENA BAT.	M2	16,2	328.061	5.314.588
SUBTOTAL ACABADOS					35.976.016,00

VALOR COSTOS DIRECTOS	139.445.580
------------------------------	--------------------

COSTOS INDIRECTOS		
VALOR COSTOS DIRECTOS		139.445.580
ADMINISTRACION	0,00%	-
IMPREVISTOS	5,00%	6.972.279
UTILIDAD	0,00%	-
TOTAL AIU	5,00%	6.972.279
VALOR TOTAL PRESUPUESTO		146.417.859
VALOR TOTAL CONSTRUCCION POR METRO CUADRADO		1.525.186

El valor de construcción nueva para este tipo de inmuebles es de **Un millón quinientos veinticinco mil ciento ochenta y seis pesos por metro cuadrado (\$1.525.186)**. Las construcciones varían dependiendo del piso y uso que tienen, se asume lo siguiente:

DESCRIPCION	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
LOCAL 1	150	\$ 1.800.000	\$ 270.000.000
LOCAL 2	100	\$ 1.800.000	\$ 180.000.000
VIVIENDA	415	\$ 1.500.000	\$ 622.500.000
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION NUEVA			\$ 1.072.500.000

DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

De acuerdo con Fitto y Corvinni el inmueble objeto del presente avalúo tiene una depreciación por estado de conservación y edad, según el siguiente procedimiento:

Depreciación = Edad / Vida técnica; calculada en porcentaje (%)

$$D = 35 / 70$$

$$D = 0.50 \times 100 = 50\%$$

El inmueble se encuentra en buen estado de conservación

Estado de conservación	Clase	Edad en porcentaje de la vida	TABLA DE FITTO Y CORVINI Depreciación total de una construcción en % de su valor a nuevo, debida a su edad y estado de conservación
Buen	2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento	50%	39.07%

Depreciación 35 años	39,07%
----------------------	--------

DESCRIPCION	VALOR DIA DE HOY	VALOR PARA DEPRECIAR	COSTO TOTAL
Construcción total	\$ 1.072.500.000	\$ 419.025.750	\$ 653.474.250
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION DEPRECIADA			\$ 653.474.250

7.3. CALCULO DEL VALOR DEL INMUEBLE TOTAL

CONSTRUCCION	AREA MTS 2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
TERRENO	288,82	\$ 2.000.000	\$ 577.640.000
CONSTRUCCION	665,00		\$ 653.474.250
VALOR AREA TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 1.231.114.250

El valor del inmueble total es de UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CIENTO CATORCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA LEGAL (\$1.231.114.250).

OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES

- ✓ El área de construcción no se encuentra legalizada en el Certificado de Libertad y Tradición No. 244-106557, pero para efectos del remate, se tomará el cálculo por el valor total del inmueble correspondiente al valor del lote más el valor de la construcción. Por lo cual, la persona que se haga acreedor del inmueble por medio del remate, le corresponderá legalizar las respectivas áreas de construcción.
- ✓ El resumen del aspecto jurídico no constituye estudio de titularidad del inmueble.

- ✓ El valor comercial corresponde a las condiciones actuales del inmueble, en caso de que el municipio a través de planes parciales u otro instrumento de planeación adopte reglamentaciones específicas para uso de suelo en el sector y sus alrededores, el valor comercial puede variar.

8. CERTIFICADO DEL AVALUO

8.1. VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el art. 19 del Decreto 1420 de Julio 24 de 1998, expedido 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.

8.2. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Afectación Jurídica

Declaro que no soy responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten los bienes, la propiedad valuada o el título legal de la misma.

Valor Comercial

El valor asignado corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

Derecho del Informe

Se prohíbe cualquier publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional del (los) valuator (es), sin el consentimiento escrito del (los) valuator (es), o sin autorización del DESTINATARIO. Salvo cuando sea solicitado por Orden Judicial.

Confidencialidad

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 valuator no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

El servidor de policía judicial está obligado en todo tiempo a garantizar la reserva de la información, esto conforme a las disposiciones establecidas en la Constitución y la Ley. Por lo tanto, Declaro que no revelare información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y sólo lo haré con autorización

escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

Declaración de Cumplimiento

Declaro que como valuador, me he ceñido a los requisitos éticos y profesionales de la Norma Técnica NTS S 04 - Código de Ética al llevar a cabo este informe. Así como a la ley 1673 de 2013 y su Decreto reglamentario 556 de 2014.

Además, confirmo que:

1. Las descripciones sobre los hechos presentados en el informe son correctas hasta donde alcanzo a conocer.
2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
3. El valuador no tiene interés en el bien objeto de estudio.
4. Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
5. He cumplido requisitos de formación como Valuador.
6. Tengo experiencia en el mercado local y Tipología de bienes que se están valorando.
7. Realice visita o verificación personal al bien objeto de valuación.
8. Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, han proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

9. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

Según el artículo 226 del Código General del Proceso:

- 9.1. NOMBRE:** YOHANY VILLACREZ YEPEZ
- 9.2. CEDULA DE CIUDADANIA No.:** 37.122.943 de Ipiales
DIRECCION PARA NOTIFICACIONES: Barrio La Floresta Manzana 9 Casa 4
TELEFONOS: 313 584 9660 – 7735553
- 9.3. PROFESION:** INGENIERA CIVIL
MATRICULA PROFESIONAL No.: 52202-119348 del COPNIA
ESPECIALIZACION: PATOLOGIA DE LA CONSTRUCCION
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR: AVAL-37122943
- 9.4. PUBLICACIONES:** No tengo en el momento.
- 9.5. LISTADO DE CASOS EN LOS QUE HE SIDO DESIGNADA COMO PERITO AVALUADOR:**

FECHA DE PRESENTACIÓN	DESCRIPCION	JUZGADO O DESPACHO	DEMANDANTE	DEMANDADO	DICTAMEN
4/02/2019	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR No. 2018-00062	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL GUACHUCAL	NATALIA ISABEL MUTIS ERAZO Apdo. MARIA CAROLINA GUERRERO	CARLOS FERNANDO VALLEJO TARAPUES	AVALUO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 5 No. 9-01-07 ED. MULTIFAMILIAR VALLEJO PROPIEDAD HORIZONTAL APARTAMENTO No. 2
19/12/2019	PROCESO EJECUTIVO No. 2018-00156	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL CUMBAL	CARLOS ENRIQUE LUCERO CORAL Apdo. BYRON HERNANDEZ	YOLANDA MERCEDES SALAZAR SANTACRUZ	AVALUO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA TRANSVERSAL 4 No. 14-52
18/05/2021	INICIAR PROCESO	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL GUACHUCAL	SOLICITANTE CARLOS GUSTAVO BURBANO FIERRO Apdo. BYRON HERNANDEZ		AVALUO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 5 No. 5-47 Y CARRERA 5 No. 5-51
3/03/2020	PROCESO LIQUIDACION PATRIMONIAL No.2019-00508	JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	FABIO JOSE ERASMO NARVAEZ ERAZO	VARIOS ACREEDORES	AVALUO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA URBANIZACIÓN COLINA VERDE CASA 17 MANZANA N
18/05/2021	PROCESO DIVISORIO No. 2021-0136	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	MARIA BEATRIZ YANDUN CUASQUER Y OTROS Apdo. RAMON PALACIOS	JORGE ENRIQUE YANDUN CUASQUER Y OTROS	AVALUO DEL INMUEBLE UBICADO EN CARRERA 10A No. 28-107 LOTE HIJUELA 2, INTERIOR 1, BARRIO PUENES
30/01/2019	PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2018-0015	-----	MARIA CONSUELO AMADA CADAVID ALVAREZ Apdo. RAMON PALACIOS	SOCIEDAD REALCE CONSTRUCTORA S.A.S.	AVALUO DEL INMUEBLE UBICADO EN URBANIZACIÓN PRADOS DEL OESTE MANZANA F LOTES 5 Y 6
9/09/2020	PROCESO DIVISORIO No. 2020-0156	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	PATRICIA LILIANA PAEZ CAMPAÑA	MAYELINE CASTIBLANCO LOPEZ Y JULIA LLEIMY CASTIBLANCO LOPEZ Apdo. WILLIAM ZAMORA	AVALUO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 14 Nos. 6-21 Y 6-25
11/05/2021	APERTURA DE PROCESO	-----	MIGUEL ANGEL TREJO ARCINIEGAS Apdo. WILLIAM ZAMORA	DIGNA ESPERANZA TREJO ARCINIEGAS	AVALUO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 2 No. 3-77 BARRIO CENTENARIO
14/02/2019	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR No. 2017-00501	JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	GERMAN ARAUJO MONCAYO Apdo. JHON HENRRY POSSO	HERNAN VENANCIO MUÑOZ	AVALUO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 24C No. 14-10 URBANIZACION MIRAMAR
23/07/2020	PROCESO EJECUTIVO No. 2019-00521	JUZGADO PRIMERO MUNICIPAL DE IPIALES	LICETT MARCELA ERAZO CHALAPUD Apdo. GUIDO AREVALO	BLANCA LIZETH RAMIREZ LUNA, ELIAS GILBERTO PAZ CORDOBA	AVALUO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10A No. 4-36 BARRIO LIBERTAD
13/11/2018	APERTURA DE PROCESO	-----	MANUEL ALBERTO CHAMORRO CARDENAS		AVALUO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO PRIMERO DE MAYO
1/07/2019	PROCESO EJECUTIVO No. 2012-0309	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	COFINAL LTDA Apdo. SANDRA CHAMORRO	CARLOS ALBERTO MONTENEGRO VILLA	AVALUO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 13 No. 16-16
12/02/2020	PROCESO EJECUTIVO No. 2010-0649	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	COFINAL LTDA Apdo. SANDRA CHAMORRO	BERTHA LIGIA ROSERO DE VOZMEDIANO	AVALUO DEL INMUEBLE UBICADO EN

FECHA DE PRESENTACIÓN	DESCRIPCION	JUZGADO O DESPACHO	DEMANDANTE	DEMANDADO	DICTAMEN
22/05/2019	PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2017-000128	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL CUMBAL DE	EDWIN FERNANDO CORAL ARCINIEGAS Apdo. ALEJANDRA BRAVO	MIRIAM DEL PILAR TIPAS CUASAPUD	AVALUO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 14 No. 3-61
9/04/2019	APERTURA DE PROCESO	-----	ISABEL CUASTUMAL	NANCY DEL SOCORRO ACOSTA CHINGAL	AVALUO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR RURAL DE ALDANA, DIRECCION EL TUTA
10/01/2018	PROCESO HIPOTECARIO 2016-00200	-----	MARIA EDILMA QUITIAQUEZ PISTALA	JOHANNA ELIZABETH VILLARREAL ROSERO	AVALUO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 No. 3-47 DEL BARRIO ALFONSO LOPEZ
31/05/2021	PROCESO EJECUTIVO No. 2015-0124	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	ANA MARIA LUNA ERAZO	JULIO CESAR OBANDO	AVALUO VEHICULO MARCA MAZDA, PLACAS No. BGO976 DE SANTA FE DE BOGOTA, MODELO 1996
16/08/2018	AVALUO PARTICULAR	-----	DIANA MARTINEZ		AVALUO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 9 No. 7-50
26/04/2021	APERTURA DE PROCESO	-----	HERMES DOMINGUEZ		AVALUO INMUEBLE RURAL UBICADO EN LA SECCION LAS CRUCES DEL MUNICIPIO DE IPIALES
7/08/2019	PROCESO EJECUTIVO No. 2018-00504	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	GLORIA DEL CARMEN CRUZ BOLAÑOS	EULER ROBINSON ROMO FUERTES	AVALUO INMUEBLE RURAL UBICADO EN LA SECCION PUENTE VIEJO
7/06/2018	PROCESO EJECUTIVO No. 2017-00324	JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	ESTHER YANETH LOMBANA VELASCO Apdo. JAIME HERNANDO TAPIA	CARMEN COLIMBA PINCHAO	AVALUO INMUEBLE RURAL UBICADO EN LA VEREDEA EL PLACER, DENOMINADO LOTE AGALIO
10/03/2020	APERTURA DE PROCESO	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL CORDOBA DE	WILSON GUILLERMO PORTILLA MONTENEGRO Apdo. JAIME HERNANDO TAPIA		AVALUO INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA DIAGONAL 2 No. 0-46
1/02/2018	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR No. 2014-00175	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	LIDIA NELLY DIAZ Apdo. JAIME HERNANDO TAPIA	CAMPOS GENTIL PINCHAO Y GLORIA MAGALY FUELAGAN	AVALUO INMUEBLE RURAL VEREDA DOCE DE OCTUBRE
27/08/2018	APERTURA DE PROCESO	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL PUIALES DE	YANETH LUCELY CHAMORRO QUISTIAL Y HERNANDO EDUARDO RODRIGUEZ GAON Apdo. MAGALY PASTAS		AVALUO INMUEBLE RURAL UBICADO EN LA VEREDA EL ESPINO, DENOMINADO EL MIRADOR
10/05/2018	PROCESO EJECUTIVO No. 2015-0489	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	LUIS ANTONIO NOGUERA Apdo. JAIME HERNANDO TAPIA	WILSON DE JESUS CHAMORRO	AVALUO INMUEBLE RURAL UBICADO EN POTOSI, LOTE PRADERA O CIENEGA BONETE IGUEZ - VILLA GRANDE
20/11/2018	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR No. 2013-0356	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	CENIT BUSTOS SANCHEZ	LUIS PISCAL VALVERDE Y RUTH PANTOJA PAZMIÑO Apdo. JAIME HERNANDO TAPIA	AVALUO INMUEBLE URBANO UBICADO EN EL BARRIO NUEVO HORIZONTE, CASA 23, CALLE 27A No. 6C - Bis 54
11/07/2018	PROCESO EJECUTIVO No. 2015-00376	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	LILIANA DEL CARMEN SARCHI Apdo. JAIME HERNANDO TAPIA	ANA MARIA DEL CARMEN ROSERO BASTIDAS	AVALUO INMUEBLE URBANO UBICADO EN EL BARRIO PALERMO CARRERA 9 No. 9-36
10/10/2018	PROCESO EJECUTIVO No. 2017-0426	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	IRMA YOLANDA VALLEJO ARTEAGA	ORLANDO EFRAIN FUERTES YANDUN	AVALUO INMUEBLE URBANO UBICADO LOTE DE TERRENO DENOMINADO CHUPADERO DE LA SECCION EL PLACER

FECHA DE PRESENTACIÓN	DESCRIPCION	JUZGADO O DESPACHO	DEMANDANTE	DEMANDADO	DICTAMEN
10/10/2019	PROCESO EJECUTIVO No. 2018-00007	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	SANDRA DEL CARMEN NARVAEZ ALVARADO Apdo. JAIME HERNANDO TAPIA	MAURA DEL ROSARIO BENAVIDES BENAVIDES	AVALUO DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN EL BARRIO SAN JOSE MANZANA B CASA 16
13/08/2018	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR No. 2009-00084	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	MAGALY DEL CARMEN PASTAS MENA Apdo. JAIME HERNANDO TAPIA	LUIS LIBARDO VILLARREAL Y OTROS	AVALUO INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 6B No. 29B-78 BARRIO PUENES
31/10/2018	APERTURA DE PROCESO	-----	SANDRA DEL PILAR RAMIREZ, SEGUNDO LUIS IPIAL Y OTROS Apdo. JAIME HERNANDO TAPIA		AVALUO INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8A NORTE No. 1-295 NOMENCLATURA ACTUAL CALLE 2A No. 7 NORTE 200
23/11/2018	APERTURA DE PROCESO	-----	LILIANA DEL CARMEN CUATIN Apdo. JAIME HERNANDO TAPIA		AVALUO INMUEBLE UBICADO EN LA URBANIZACION VILLARREAL CASA 24 MANZANA E DEL MUNICIPIO DE PUIPALES
23/11/2018	APERTURA DE PROCESO	-----	ARMANDO JAVIER ROSERO Apdo. JAIME HERNANDO TAPIA		AVALUO INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO SEMINARIO CARRERA 5A NORTE No. 11A-55 DEL MUNICIPIO DE IPIALES
19/02/2018	PROCESO SUCESIONAL No. 2016-00327	JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	MARIA CECILIA YAGUAPAZ NARVAEZ Y SERVIO BOLIVAR NARVAEZ	JOSE DARIO CUASPA CHAPUEL	AVALUO INMUEBLES UBICADOS EN IPIALES, PREDIO 1 CALLE 24B No. 13-46, PREDIO 2 Y 3 SECCION SAN ANTONIO CORREGIMIENTO DE LA VICTORIA
10/02/2018	PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2014-00206	JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	JULIO EDMUNDO CORAL RUEDA Apdo. JAIME HERNANDO TAPIA	WILLINGTON ARTURO HERNANDEZ CABRERA	AVALUO INMUEBLE RURAL UBICADO EN SECCION PUENTE VIEJO
17/04/2018	APERTURA DE PROCESO	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE PUIPALES	JULIO CESAR SEPULVEDA CHALPUE, ALBERTO RODRIGO SEPULVEDA CHALPUE, SANDRA DEL PILAR SEPULVEDA Y OTROS Apdo. JAIME HERNANDO TAPIA		AVALUO INMUEBLE RURAL UBICADO EN LA VEREDA CASA FRIA DENOMINADO GUACALES
8/04/2018	PROCESO EJECUTIVO No. 2017-00003	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE PUIPALES	FLOR ACHICANOY SUAREZ Apdo. JAIME HERNANDO TAPIA	ORLANDO JAVIER QUIROZ	AVALUO INMUEBLE URBANO UBICADO EN EL BARRIO SAN FRANCISCO
6/07/2018	PROCESO EJECUTIVO MIXTO No. 2013-00015	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IPIALES	BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.	JESUS HERMILO FIGUEROA BENAVIDES Apdo. JAIME HERNANDO TAPIA	AVALUO INMUEBLE RURAL UBICADO EN LA VEREDA FUELAMUESQUER DE PUIPALES, DENOMINADO AUSTRALIA
15/03/2019	APERTURA DE PROCESO	---	MARIO LUIS VILLOTA PASTAS, Y OTROS Apdo. JAIME HERNANDO TAPIA		AVALUO INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 6C No. 28-53 BARRIO LAS AMERICAS
2/08/2018	PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2017-0188	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	GUILLERMO PERALTA GALVIS Apdo. RAMON PALACIOS	EULER BASTIDAS Apdo. JAIME HERNANDO TAPIA	AVALUO INMUEBLE RURAL UBICADO EN LA SECCION TEQUEZ, CUATRO ESQUINAS
25/10/2018	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR No. 2012-0233	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	GLORIA YANETH JARAMILLO Apdo. JAIME HERNANDO TAPIA	ESTER MARTHA ISABEL RUANO	AVALUO INMUEBLE URBANO UBICADO CALLA 19 No. 18-136 VIA RUMICHACA
22/09/2020	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR No. 2008-00047	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	GUADALUPE LOPEZ DE JURADO Y EDMUNDO JURADO ORTEGA Apdo. DIANA SARABIA	MARIA TERESA MEJIA Y LUIS ALBERTO ESTUPIÑAN	AVALUO INMUEBLE URBANO UBICADO EN EL BARRIO ALFONZO LOPEZ CALLE 8 No. 8-68

FECHA DE PRESENTACIÓN	DESCRIPCION	JUZGADO O DESPACHO	DEMANDANTE	DEMANDADO	DICTAMEN
4/12/2019	PROCESO SIMULACION No. 2019-00018	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL POTOSI	CARMEN ELISA GUAMELAMAG RECALDE Apdo. MAGALY PASTAS	ANIBAL HERMOGENES BENAVIDES HERNANDEZ Y WILMAN ALBEIRO BENAVIDES HERNANDEZ	AVALUO INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA URBANIZACION COLINAS DE SAN FELIPE, CASA 32 MANZANA B
19/02/2019	PROCESO EJECUTIVO 2018-00032	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL PUIPALES	ALEX MARIO TARAPUES DELGADO Apdo. MAGALY PASTAS	FIDEL VENICIO CUASPUD PALMA	AVALUO INMUEBLE RURAL UBICADO EN LA SECCION IMBULA CHICO
10/11/2020	PROCESO EJECUTIVO No. 2019-00222	JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	INES VERONICA CORAL Apdo. NEYSAN SULMA QUINTANA	JESUS EDUARDO REVELO	AVALUO RURAL LOTE DENOMINADO EL RAMAL UBICADO EN EL PARAJE SAN JOSE DEL CORREGIMIENTO DE LA VICTORIA
5/05/2021	PROCESO DE LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL No. 2019-00068	JUZGADO PRIMERO PROMISCO DE FAMILIA DE IPIALES	MARIA RUFINA CHAVEZ RECALDE Apdo. GABRIELA ESCOBAR	ANTONIO ARQUIMEDES CUASAPUD	AVALUO DE MUEBLES Y ENSERES
16/03/2021	PROCESO EJECUTIVO No. 2017-0278	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	ANA LUCIA LUNA FLOREZ, RODRIGO LUNA FLOREZ Apdo. GABRIELA ESCOBAR	RICARDO MIGUEL PEREZ CORAL	AVALUO INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 7 No. 1-32
18/11/2020	PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL No. 2019-00083	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL GUACHUCAL	ANA LUCIA LUNA FLOREZ Y CECILIA MARIBEL LUNA FLOREZ Apdo. GABRIELA ESCOBAR	ROSA ELVIRA CALPA DE REINA	AVALUO PREDIOS A Y B UBICADOS EN CAMUS O ALTOSANO JURISDICCION MUNICIPIO DE GUACHUCAL
21/09/2020	PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL No. 2019-00083	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL PUIPALES	ANGELICA MARCELA PERALTA MERA	VICTORIA PAZ ROSAS CEBALLOS Apdo. GABRIELA ESCOBAR	AVALUO INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA DIAGONAL CUARTA No. 1 A 60 BARRIO LA GRANJA
25/11/2020	PROCESO VERBAL SIMULACION No. 2019-0657	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IPIALES	RODRIGO IVAN BOLAÑOS	RUBI JACKELINE JACOME OBANDO Y OTROS	DICTAMEN REVISION AVALUOS PRESENTADOS POR LAS PARTES DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 4 nNo. 21-112 BARRIO SAN VICENTE

9.6. DESIGNACION EN PROCESOS ANTERIORES Y EN CURSO POR EL MISMO APODERADO.

En el momento no me encuentro trabajando con el apoderado del presente proceso.

9.7. NO ME ENCUENTRO INCURSO EN LAS CAUSALES CONTENIDAS EN EL ARTICULO 50.

9.8. DECLARACION DE QUE LOS EXAMENES, METODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADOS SON SIMILARES RESPECTO DE LOS QUE HE UTILIZADO EN PERITAJES RENDIDOS EN ANTERIORES PROCESOS QUE VERSAN SOBRE LA MISMA MATERIA.

9.9. DECLARACION DE QUE LOS EXÁMENES, MÉTODOS, EXPERIMENTOS E INVESTIGACIONES EFECTUADOS SON SIMILARES RESPECTO DE AQUELLOS QUE UTILIZO EN EL EJERCICIO REGULAR DE MI PROFESIÓN U OFICIO.

9.10. DOCUMENTOS E INFORMACION UTILIZADOS PARA LA ELABORACION DEL DICTAMEN La información para el dictamen se encuentra desarrollado en el documento presente y a continuación se encuentran los documentos que acreditan mi profesión.



República de Colombia



LA UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

Autorizada por el Ministerio de Educación Nacional
Teniendo en cuenta que

Yohany del Carmen Villacrez Yépez

C.C. 37.122.943 de Ipiales

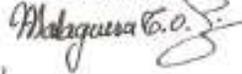
Aprobó los estudios programados y cumplió con las exigencias
legales y reglamentarias, le confiere el Título de

Especialista en Patología

de la Construcción

En constancia se firma y sella en Bogotá D.C.
a los 27 días del mes de **Noviembre** de 2009

El Rector General



El Vicerrector General - VVAD



El Decano de Facultad



El Secretario General



Registro Interno No. 425.3565.28-11-0029

Folio 16 Libro 32



Inq. Yohany del Carmen Villacrez Yépez
Especialista en Patología de la Construcción
Avaluadora inscrita ante la Autorreguladora Nacional de Avaluadores A.N.A.



PIN de Validación: a0930960



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



Corporación Autorreguladora 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) YOHANY DEL CARMEN VILLACREZ YEPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37122943, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-37122943.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) YOHANY DEL CARMEN VILLACREZ YEPEZ 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"> 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. 	12 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	12 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	12 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	27 Jul 2018	Régimen Académico	

Página 1 de 4

email: yohanyy@gmail.com
Cel: 313 584 9660



Inq. Yohany del Carmen Villacrez Yépez
Especialista en Patología de la Construcción
Avaluadora inscrita ante la Autorreguladora Nacional de Avaluadores A.N.A.



PIN de Validación: a09309b0



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	27 Jul 2018	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores Avances de obras 	12 Feb 2020	Régimen Académico
	27 Jul 2018	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	12 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	12 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	12 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		



Inq. Yohany del Carmen Villacrez Yépez
Especialista en Patología de la Construcción
Avaluadora inscrita ante la Autorreguladora Nacional de Avaluadores A.N.A.



PIN de Validación: a09309b0



Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	12 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	12 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	12 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none"> Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores. 	12 Feb 2020	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IPIALES, NARIÑO

Dirección: LA FLORESTA MANZANA 9 CASA 4

Teléfono: 3135849660

Correo Electrónico: yohanyvy@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Ingeniera Civil - La Universidad de Nariño.

Especialista en Patología de la Construcción.

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) YOHANY DEL CARMEN VILLACREZ YEPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37122943.

El(la) señor(a) YOHANY DEL CARMEN VILLACREZ YEPEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de

Página 3 de 4

email: yohanyvy@gmail.com

Cel: 313 584 9660



Inq. Yohany del Carmen Villacrez Yépez
Especialista en Patología de la Construcción
Avaluadora inscrita ante la Autorreguladora Nacional de Avaluadores A.N.A.



PIN de Validación: a09309b0



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



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

a09309b0

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 dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Manifiesto bajo juramento que el presente avalúo es de opinión independiente y corresponde a mi real convicción profesional. Por lo cual, lo acompaño con los respectivos documentos que sirven de fundamento y de aquellos que acreditan mi idoneidad y la experiencia como profesional.



YOHANY DEL CARMEN VILLACREZ YEPEZ
ING. CIVIL – ESP. PATOLOGIA DE LA CONSTRUCCION
C.C. 37122943 de Ipiales
M.P. 52202-119348 NRÑ
AVALUADORA INSCRITA ANTE LA AUTORREGULADORA NACIONAL DE
AVALUADORES ANA AVAL-37122943

Especialidades: Avalúos Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles e Intangibles Especiales.



Juzgado Primero Civil del Circuito de Ipiales

INFORME SECRETARIAL: Ingresa el presente asunto a Despacho, con el memorial que antecede a través del cual la perito designada allega avalúo comercial del inmueble objeto de medidas cautelares de embargo y secuestro. Para Proveer.

Ipiales, septiembre 21 de 2021

EDITH YOLANDA FLOREZ CABRERA

Secretaria

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Ipiales- Nariño, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO
 Radicado: 2018-00064-00.
 Demandante: FLOR ELISA IBARRA VILLOTA
 Demandado: HIPÓLITO REINALDO CHAMORRO

Visto el informe secretarial que antecede, se DISPONE:

PRIMERO: Del avalúo comercial presentado por la auxiliar de justicia YOHANY DEL CARMEN VILLACREZ YEPEZ, al interior del proceso de la referencia, correspondiente al bien inmueble registrado a folio de matrícula inmobiliaria Nos. 244-106557 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ipiales, **CÓRRASE TRASLADO** a las partes que integran el presente proceso, por el término común de **DIEZ (10)** días, durante los cuales podrán presentar sus observaciones, sin que haya lugar a objeciones (numeral 6º art. 444 C.G.P.).

SEGUNDO: REGÚLENSE por concepto de honorarios a la referida auxiliar de la Justicia, como justa retribución a sus servicios, la cantidad de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE., de conformidad al Acuerdo N° 1518 de 28 de agosto de 2002, emanado del Consejo Superior de la Judicatura- Sala Administrativa-, Art. 37 numeral 6.1.6. que corresponde para DICTÁMENES PERICIALES DISTINTOS DEL AVALÚO, los que deberán ser cancelados por la parte demandante, mediante el depósito judicial correspondiente ante el Banco Agrario de Colombia, Sucursal de Ipiales, dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia (Art. 363 C. G. P.)

NOTIFÍQUESE,

VÍCTOR HUGO RODRIGUEZ MORAN

Juez



Juzgado Primero Civil del Circuito de Ipiales

Firmado Por:

Victor Hugo Rodriguez Moran

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Ipiales - Nariño

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**c290176afc8511e449fd1d6f62575e223ed2c86864625a00c3edab767e82
3e43**

Documento generado en 28/09/2021 03:43:29 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>