Popayán, 13 de septiembre de 2023

Señores
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN CAUCA
E.S.D.

Ref: Proceso Ejecutivo
Radicado 19001418900120220027000
Demandante: OLMER ALEXANDER MONTILLA DELACRUZ
Demandado : ELFA DORIS JARAMILLO CASTRO

CARLOS ARTURO MOLINA ORDOÑEZ, abogado, vecino y residente en la ciudad de Popayán Cauca, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.810.474, expedida en La Unión (Nar.), con Tarjeta Profesional número 125848 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado para el cobro judicial del señor **OLMER ALEXANDER MONTILLA DELACRUZ**, teniendo en cuenta que el bien embargado en el proceso de la referencia, distinguido con Matrícula Inmobiliaria No. 120-224182 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán Cauca, se encuentra debidamente secuestrado, presento a su despacho para los fines pertinentes, INFORME TECNICO DE AVALUO COMERCIAL en 32 folios, elaborado por el Ingeniero ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA.

Lo anterior para que una vez en firme el presente Avalúo, se ordene el remate del bien objeto del presente proceso ejecutivo y se fije fecha del mismo.

Por la atención prestada, les agradezco,

Atentamente,

CARLOS ARTURO MOLINA ORDOÑEZ
C.C.Nº. 15.810.474 de La Unión (nar.)
T.P. 125848 del C.S.J.

Anexo: Lo anunciado

INFORME TECNICO DE AVALUO COMERCIAL INMUEBLE

LOTE DE TERRENO Y MEJORA
(ZONA RURAL)

CONSECUTIVO AR20230904069

SOLICITADO POR

"OLMER ALEXANDER MONTILLA DE LA CRUZ"

UBICACIÓN

CORREGIMIENTO DE JULUMITO

MUNICIPIO DE POPAYAN –VEREDA JULUMITO ALTO - DEPARTAMENTO DEL CAUCA

PERITO AVALUADOR

ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA
R.A.A. AVAL-10547858 de la ANA
URBANOS – RURALES – MAQUINARIA Y EQUIPO

FECHA DEL ESTUDIO

SEPTIEMBRE 04 DE 2023

AR.AVALUOS

CONTENIDO

1. ASPECTOS GENERALES DE LA VALUACIÓN .

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.
- ☐ Solicitante
- ☐ C.C.

1.2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.
- ☐ Objetivo
- ☐ Destinatario

1.3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

1.4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALUACIÓN.

1.5. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.
- ☐ Visita
- ☐ Informe

1.6. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.
- ☐ Bases de la valuación
- ☐ Definición y tipo de valor

1.7. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE HAN DE VALORARSE.
- ☐ Tipo de bien
- ☐ Uso actual

2. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL INMUEBLE .

2.1. UBICACIÓN
- ☐ Pais
- ☐ Departamento
- ☐ Municipio
- ☐ Comuna/Sector
- ☐ Direccion
- ☐ Areas
- ☐ Barrio/Vereda
- ☐ Legalidad
- ☐ Licencia de construccion
- ☐ Conjunto o edificio
- ☐ Tipo de Lote
- ☐ R.P.H.
- ☐ Estrato

2.2. LOCALIZACIÓN
- ☐ Coordenadas Igac

2.3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR DONDE SE LOCALIZA EL INMUEBLE
- ☐ Servicios públicos básicos e infraestructura del sector / estado
- ☐ Usos predominantes
- ☐ Amoblamiento urbano
- ☐ Vías de acceso
- ☐ Transporte publico
- ☐ Edificaciones importantes del sector

2.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA
- ☐ Clasificacion del suelo
- ☐ Zona homogenea
- ☐ Area de actividad
- ☐ Clase agrologica
- ☐ Microzonificacion
- ☐ Area residencial

2.5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
- ☐ Linderos especiales

- ☐ Conformacion y configuracion
- ☐ Reglamentacion de uso de suelo, edificabilidad y norma volumétrica
- ☐ Clase agrologica
- ☐ Norma volumetrica edificabilidad
- ☐ Servicios publicos del inmueble

2.6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

- ☐ Descripcion tipo de construccion
- ☐ Informacion de la construccion
- ☐ Estructura
- ☐ Estado edificacion
- ☐ Acabados de la edificacion
- ☐ Informacion cantidad dependencias

2.7. CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO

- ☐ No aplica

3. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL INMUEBLE

- ☐ Título De Propiedad.
- ☐ Matricula Inmobiliaria
- ☐ Numero Catastral Igac
- ☐ Coeficiente De Copropiedad
- ☐ Licencia De Construcción
- ☐ Avaluó Catastral Predial 2023
- ☐ Cantidad de Propietarios

4. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN .

5. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS
5.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD
5.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES
5.4. SEGURIDAD
5.5. PROBLEMÁTICAS SOCIO-ECONÓMICAS
5.6. DETERMINANTES NATURALES

- ☐ Orientación
- ☐ Aire
- ☐ Ruido
- ☐ Paisaje
- ☐ Riesgo sísmico

6. . FORMA Y TOPOGRAFIA DEL TERRENO

- ☐ Forma del lote
- ☐ Tipo de lote
- ☐ Ubicación
- ☐ Topografía
- ☐ Ventajas
- ☐ Desventajas

7. DESCRIPCION DE LA HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

8. ASPECTOS NORMATIVOS DE LA VALUACION

9. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALIS DEL MERCADO

9.1. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S).
9.2. JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S).
9.3. MEMORIA DE CÁLCULO
VALUACIÓN METODO DE COMPARACION DEL MERCADO PARA EL TERRENO-
VALUACIÓN METODO COSTO DE REPOSICION PARA LAS CONSTRUCCIONES - MEJORAS
9.4. ZONA HOMOGENEA FISICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE
9.5. ANALISIS DE RESULTADOS PARA EL TERRENO

9.6. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA
9.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN
9.8. ACTUALIDAD EDIFICADORA
9.9. CONSIDERACIONES GENERALES
9.10. CONCEPTO DE LA GARANTIA

10. AVALUO COMERCIAL

10.1. VALUACIÓN
10.2. FIRMA ELECTRONICA
10.3. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.
10.4. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
10.5. CERTIFICACION DEL PROCESO VALUATORIO
10.6. VIGENCIA DEL AVALÚO.

11. ANEXOS

11.1. REGISTRO FOTOGRAFICO
11.2. COORDENADAS LINDEROS CONVERTIDAS A COORDENADAS GEOGRAFICAS
11.3. UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL GEOREFERENCIADOR DEL IGAC, ESTE SE PRESUME SEGÚN COORDENADAS PLANAS CONVERTIDAS A GEOGRAFICAS DE LOS LINDEROS
11.4. UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL QGIS, ESTE SE PRESUME SEGÚN COORDENADAS PLANAS CONVERTIDAS A GEOGRAFICAS DE LOS LINDEROS
11.5. CERTIFICADO DE TRADICION INMUEBLE OBJETO DE AVALUO
11.6. ESCRITURA DE COMPRAVENTA 3269 DE 14 AGOSTO DE 2018 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN
11.7. RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL EXPEDIDO POR LA OFICINA DE RENTAS DEL MUNICIPIO
11.8. CERTIFICACION DE AVALUADOR

1. ASPECTOS GENERALES DE LA VALUACIÓN.			
1.1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.			
Solicitante:	**OLMER ALEXANDER MONTILLA DE LA CRUZ**	**C.C. o NIT:**	**10`593.874**
1.2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.			
Objetivo:	Estimar el valor comercial mas probable del bien inmueble Lote mas Mejora ubicado en zona Rural,basado en las condiciones actuales del mercado, proyectos urbanísticos y las normas vigentes urbanísticas plasmadas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Popayán y la normatividad vigente en el tema de avalúos rurales, ubicado en la vereda Julumito via Popayan al Tambo, con una extensión de **Terreno de 3021 m2** teniendo en cuenta las especificaciones de las areas de terreno detalladas en la Escritura Publica de Compraventa **No. 3219 del 14 de agosto de 2018 de la Notaria 03 de Popayan**, y **Certificado de tradición 120-224182** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Popayan y Recibo de impuesto predial de Popayan. Es decir, el valor lo obtendremos por la comparación con otros inmuebles de igual naturaleza según su destino, y de características análogas cuyo valor y precio es previamente conocido y sobre el que aplicaremos unos coeficientes correctores de homogeneización en función de una serie de cualidades, ubicación, accesibilidad, antigüedad, superficie, conservación, ubicación, fachada, distribución o forma, ancho calle, etc).De igual manera se identificaran las afectaciones que el predio puede tener, las caracteristicas fisicas, ubicación con respecto a la ciudad y el entorno en el cual se encuentra		
Destinatario:	**JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN** Proceso ejecutivo EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD. 2022-00270-00 Demandante OLMER ALEXANDER MONTILLA DE LA CRUZ, **CC# 10'593.874** Demandado ELFA DORIS JARAMILLO CASTRO **CC# 34'570.652**		
1.3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.			
El avaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.			
1.4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALUACIÓN.			
- Copia Escritura Publica de Compraventa 3219 del 14 de agosto de 2018 de la Notaria 03 de Popayan . - Copia digital del Certificado de Tradición folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-224182 expedido el 30 de Agosto de 2023, Pin. 23053066317739597 9 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Popayán **ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-07-2020 Radicación: 2020-120-6-6467 Doc: ESCRITURA 3269 DEL 14-08-2018 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA NOTA: DESTINACION CONFORME ART 45 LITERAL B DE LA LEY 160 DE 1994. Personas que intervienen en el acto: **DE PINZON DE PIZAMINA MARIA MARTHA identificada con C.C. 25'284.172, De PISAMINA JUAN BAUTISTA identificado con C.C. 1'429.017** A: **JARAMILLO CASTRO ELFA DORIS, identificada con C.C. 34'570.652, ANOTACION: Nro 005** Fecha: 03-10-2022 Radicación: 2022-120-6-14814 Doc: OFICIO 1889 del 03-10-2022 **JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN,** ESPECIFICACION: **MEDIDA CAUTELAR: 0427** EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD. 2022-00270-00, Personas que intervienen en el acto: **De** OLMER ALEXANDER MONTILLA DE LA CRUZ, **CC# 10'593.874** A: **JARAMILLO CASTRO ELFA DORIS, identificada con C.C. 34'570.652,** - Copia del recibo de impuesto predial **información del predio** Año 2023.			
1.5. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.			
Visita:	Dia 05, de Julio del 2023	**Informe:**	Dia 04 de septiembre del 2023
1.6. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.			
Bases de la valuación	El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.		
Definición y tipo de	Se entiende por Valor de Mercado (según el International Valuation Standards Council –		

valor.	IVSC) "la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".
1.7. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE HAN DE VALORARSE.	
Tipo de bien	Lote, ubicado al interior de otro, predio que paso de uno de mayor extencion al de menor extencion que es el objeto de avaluo, se ingresa hasta por una servidumbre que hay hasta el predio **19001000100000008032700000000** de Rosa Medina – Adelaida Medina, **19001000100000008032900000000** Miguel Trujillo Velasco y **19001000100000008032500000000** Efrain Alejandro Trujillo Vega, desde la Ciudad de Popayán hacia la vereda Julumito Alto, se desvia Por el barrio Lomas de Granada, siguiendo por la via pavimentada hacia la Vereda Julumito Alto, frente al Salon Comunal gira hacia la izquierda sobre una Via Placa Huella en 700 mts hasta llegar a una servidumbre y se llega a el predio en el Departamento del Cauca.
Uso actual	En cuanto al uso, el inmueble objeto de avaluo presenta destinación economica de agricola.
Según Copia digital del Certificado de Tradición folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-224182 expedido el 30 de Mayo de 2023, Pin. 23053066317739597 9 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Popayán **ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-07-2020 Radicación: 2020-120-6-6467 Doc: ESCRITURA 3269 DEL 14-08-2018 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA NOTA: DESTINACION CONFORME ART 45 LITERAL B DE LA LEY 160 DE 1994. Personas que intervienen en el acto: **DE PIZAMINA MARIA MARTHA identificada con C.C. 25'284.172, De PISAMINA JUAN BAUTISTA identificado con C.C. 1'429.017** A: **JARAMILLO CASTRO ELFA DORIS, identificada con C.C. 34'570.652, el 100,00% de la propiedad pertenecen a la señora ELFA DORIS JARAMILLO CASTRO**	

2. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL INMUEBLE.

2.1. UBICACIÓN

País:	Colombia	**Departamento:**	Cauca.
Municipio:	Popayán	**Comuna/Sector:**	Rural
Dirección:	Según el Escritura : 3269 **Vereda Julumito Municipio de Popayan** Según el C.Tradicion: **Vereda Julumito LT EL TACHUELO Municipio de Popayan** Según el recibo de impuesto predial: **EL TACHUELO** Según Consulta Geoportal del Igac **:** **NO PERMITE LA CONSULTA**		
Areas	Según el Certificado de Tradicion: **3021 M2 Area Terreno Total** Según Escritura 3269 Area Lote total **3021 M2** Según el recibo de impuesto predial: **3021 M2 Area Terreno Total** Según Consulta Geoportal del Igac **:** **NO PERMITE LA CONSULTA**		
Barrio/Vereda:	Julumito	**Legalidad**:	No aplica.
Licencia de const.	**No tiene**		
Conj/Edificio:	No Aplica		
Tipo de Lote	Rural		
R.P.H.	**SI** ☐ **NO** ☐	**Estrato:**	1 Rural
Observaciones: Area Mejora según medidas tomadas en visita tecnica			

2.2. LOCALIZACION

Coordenadas Geografica s Igac: y **Coordenadas Plana (EPSG:9377)**

Como el Geoportal del IGAC no georeferencia el predio, confrontamos con las COORDENADAS GEOGRAFICAS el punto del poligono donde se encuentra ubicado el predio. Las coordenadas planas de los linderos las convertimos a coordenadas geográficas con el programa MagnaSirgas5 del Igac.

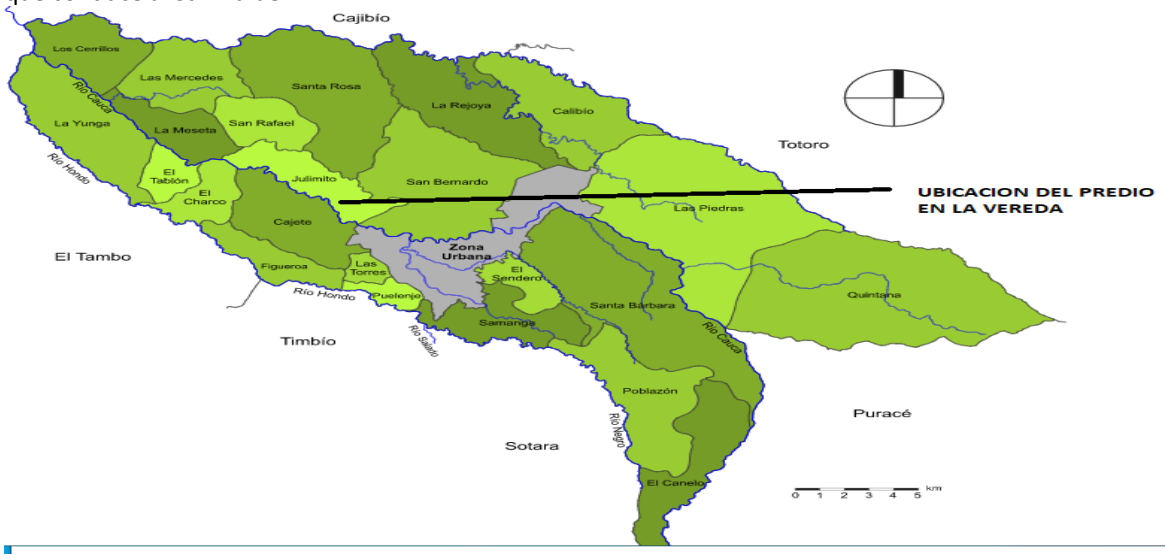
P1 NORTE: 2°29'16.01042"N , 76°39'10.73674"O
P2 ESTE : 2°29'14.61669"N 76°39'11.55833"O
P3 SUR : 2°29'13.97904"N 76°39'12.69935"O
P4 OESTE 2°29'15.46969"N 76°39'13.78802"O

Fuente: https://www.google.com/maps/@2.48731,-76.65237,776m/data=!3m1!1e3?entry=ttu

2.3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR DONDE SE LOCALIZA EL INMUEBLE.

El inmueble objeto de avalúo, hace parte de El corregimiento de Julumito ubicado al suroriente de la ciudad de Popayan Departamento del Cauca, sus limites son al Norte con las Veredas San Rafael y Santa Rosa, , al Sur con las Veredas Cajete y Las Torres, , al Occidente las Veredas La Mezeta,El Charco y al Oriente con La Vereda y La zona urbana de Popayan.

El inmueble objeto de avalúo, hace parte de la Vereda Julumito, sobre la Via Popayan – El Tambo se desvia hacia el corregimiento, en el sitio conocido como el barrio Lomas de Granada y se sigue 3 Kilometros por la via secundaria que conduce al San Rafael.



Servicios públicos básicos e infraestructura del sector / estado.								
Acueducto	✓	Bueno	Telefonía		Bueno	Alumbrado púb.	✓	Bueno
Alcant. Sanit.	✓	Bueno	Gas Domiciliario	✓	Bueno	Zonas Verdes	✓	Bueno
Alcant. Pluv.	✓	Bueno	Vías pavimentadas	✓	Regular	Arborización	✓	Bueno
Energía	✓	Bueno	Andenes y Sardineles		No tiene	Ciclo vías		No tiene

Usos predominantes

El sector donde se localiza el inmueble se caracteriza por ser una zona rural residencial de carácter mixto, se

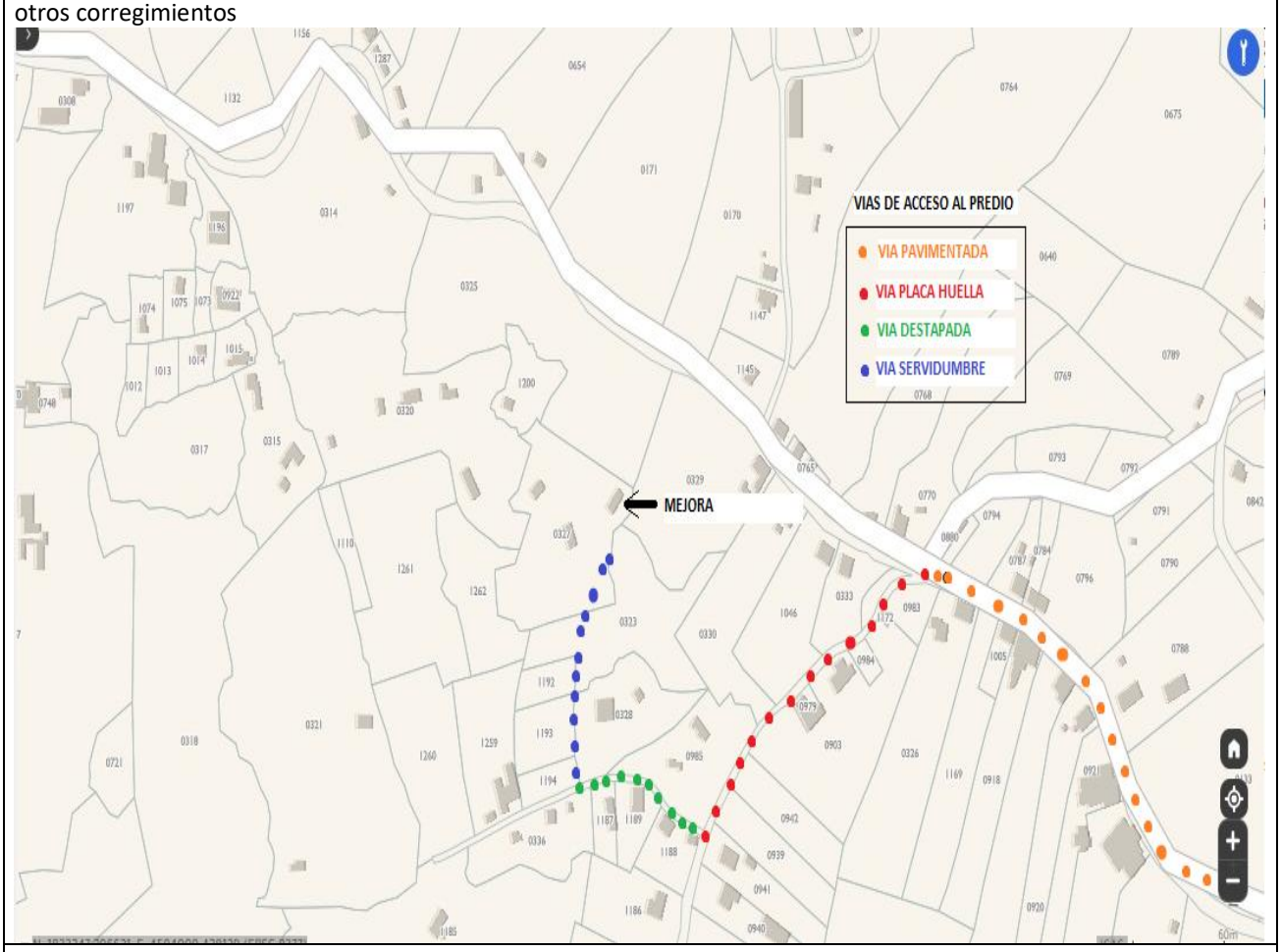
observan viviendas y tiendas de barrio

Amoblamiento Urbano.

El sector cuenta con iluminación pública. La nomenclatura es por numero, las vías no tienen andenes, sardineles y zonas blandas, parques y zonas recreativas, además los espacios públicos son buenos, les hace falta mobiliario, juegos y canchas para el uso de la comunidad

Vías de acceso

Según la clasificación vial del P.O.T. del municipio de Popayán, las vías principales de acceso al sector son la Variante Sur via a Timbio, se toma la via a El Tambo, cerca al barrio lomas de granada sobre via pavimentada rumbo hasta llegar al salón comunal Julumito Alto, se sigue por la izquierda en el tramo de 1 kilometro hasta llegar al sitio objeto del avaluo. se trata de una via en buen estado de conservacion. Sin embargo es importante mencionar que el acceso a la vivienda es por vía arteria rural pavimentada, ARTÍCULO 311. POT de la Ciudad de Popayan, Vías en la Zona Rural. Para garantizar los corredores viales en el área rural, las Curadurías Urbanas de acuerdo con el Plan Vial otorgarán los paramentos definiendo como mínimo el perfil de vía colectora 1, VC-1. Y VAP 2 Via Arteria Principal 3Via al Tambo y otros corregimientos



Transporte público

Servicio de trasporte que lleva a otros corregimientos veredales y Municipales como El Tambo Cauca, Lomas de Granada.

Edificaciones importantes del sector

Se puede mencionar, la Escuela Comunitaria Julumito, Salon Comunal, Iglesia de Julumito, Estadero el Safari, y Rio Sate.

2.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

Según el Acuerdo 06 del 2002, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del municipio de Popayán, el sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se encuentra reglamentado de la siguiente manera: ARTÍCULO 326. Loteos en el Suelo Rural. Los aprovechamientos en el suelo rural se establecen en concordancia con una política de bajas densidades y con prevalencia de la valoración de los aspectos ecológicos y productivos del área rural en consecuencia con el Decreto 599/91 y Ley 160/94. Toda subdivisión o loteo en suelo rural para el otorgamiento de su respectiva licencia por parte de la Curaduría Urbana (artículo 99 de la Ley 388 de 1.997), deberá ajustarse a la normativa vigente para su desarrollo. Para fraccionamiento con destino a vivienda campesina o pequeña explotación y que provengan de titulación de baldíos, la ley 160/94 establece la obligatoriedad de solicitar previamente autorización del INCORA.

1. Unidad Agrícola Familiar. Estas áreas son exclusivas para explotación agrícola, ganadera, explotación de recursos naturales y actividades análogas.

- En cumplimiento de la Ley 505 de 1.999, por medio de la cual se fijan términos y competencias para la realización, adopción y aplicación de la estratificación a que se refieren las Leyes 142 y 177 de 1.994, 1888 de 1.995, 383 de 1.997 y los Decretos Presidenciales 1538 y 2034 de 1.996, donde se responsabiliza a las Alcaldías Municipales y a través de la UMATA de cada Municipio, el cálculo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), en cumplimiento y bajo las directrices metodológicas dadas por el Departamento Nacional de Planeación, se establece el Art.127

área de la Unidad Agrícola Familiar para el Municipio de Popayán en 9.23 hectáreas (92.300 metros cuadrados).

- En la unidad agrícola familiar se permitirá una vivienda unifamiliar con las construcciones complementarias requeridas para el uso de la explotación a desarrollar.

2. Lote para Vivienda Campesina. Es el área de terreno aislado destinado para la construcción de vivienda para una familia campesina que deriva su sustento del trabajo en el campo y donde se permite la construcción de una sola vivienda unifamiliar.

a. El área del lote será mínimo de 500.00 m2 hasta 2999.00 m2 máximo.

b. El índice de ocupación será del 40% del área del lote y máximo dos pisos de altura.

c. La vivienda deberá estar aislada sobre los linderos del lote a no menos de tres metros (3.00 m) y de la vía de acceso lo que determine el paramento.

d. El aislamiento mínimo entre lotes para este tipo de vivienda no será menor de 500.00 metros lineales entre linderos laterales y posteriores, el frente debe tener una vía de acceso o servidumbre, en este caso último la servidumbre debe registrarse con el desenglobe del lote.

3. Unidad productiva concentrada (UPC). Es un conjunto de soluciones de vivienda rural, que comprende además de las unidades privadas de alojamiento, un área comunitaria para el desarrollo de actividades productivas. El número máximo de familias participantes en una UPC, será de seis (6). El área por familia deberá ser de dos (2) hectáreas como mínimo de la cual deben destinarse 500.00 m2 como área máxima privada de lote para la construcción de la vivienda unifamiliar con un índice de ocupación del 40%, éstas áreas podrán concentrarse formando un globo máximo de 3000.00 m2, el área restante formará parte de las áreas comunes que conforman la unidad productiva concentrada del conjunto de familias agrupadas. Las viviendas deben estar aisladas entre fachadas por una distancia de 10.00 m. Las UPC, no podrán subdividirse.

4. Vivienda productiva. Es la solución de vivienda rural o urbana, que entrega una edificación que además de servir de habitación, cuenta con un espacio adicional para el desarrollo y explotación de las actividades económicas del hogar.

a. Para el área rural se debe cumplir con lo establecido para la vivienda campesina, numeral 2, del presente artículo.

b. Para el área urbana, se debe cumplir con el área mínima establecidas en cada residencial, de acuerdo al tipo de microempresa permitido como uso mixto (artículo 149 presente reglamentación), solicitando la Resolución de Uso del Suelo a la Oficina Asesora de Planeación.

ARTÍCULO 327. Parcelación en el Suelo Rural. Se entiende por parcelación, el proceso mediante el cual un globo de terreno es dividido en lotes. Las áreas de ubicación para desarrollos de parcelación, están delimitadas en el plano de unidades de paisaje (PLANO 30) aplicando la normatividad y disposiciones determinadas en el artículo 325 (presente reglamentación), exceptuando área mínima e índice de ocupación, con las siguientes aclaraciones y precisiones:

1. Las zonas para localización de proyectos de parcelación se determinan en las siguientes unidades de paisaje: SV2de3m, SV2cd10m, SV2a4d, SA2bc3d y SV18a4d y la zona definida de influencia sobre la carretera Variante Panamericana.

2. El área mínima del lote será de 3000.00 m2 integrados por vías públicas o privadas. El área de ocupación no será mayor al 15% del área de lote individual y máximo dos pisos y altillo.

3. La construcción de viviendas debe respetar aislamientos laterales y posteriores no menores de ocho metros (8.00 m) sobre todos los linderos del lote. Por el frente será según el paramento establecido para las vías como mínimo.

4. La cesión de zonas verdes y áreas comunales de recreación y deporte estarán concentradas en un solo espacio y será del 2.5% del área total del globo de terreno restando las afectaciones viales y de protección.

5. El área cubierta de uso comunal deberá tener 2.00 m2 por unidad de vivienda o loteo, y se localizará en el área de cesión de zona verde.

6. La solución de servicios públicos es independiente de los servicios urbanos. La solución de acueducto y alcantarillado si es independiente para el desarrollo, deberá tramitar la aprobación respectiva en la Corporación Regional Autónoma del Cauca, C.R.C., y será requisito previo para la aprobación de la licencia de urbanismo y construcción.

7. La solución de vivienda será de una (1) vivienda por lote individual.

8. Usos complementarios TABLA 23, Comercio y servicio para al área rural, recreativo grupo 1.

USOS DEL SUELO EN EL ÁREA RURAL.

Uso de reserva forestal.	Parcelación.
Uso forestal.	Loteos para vivienda específica para el área rural.
Uso agropecuario.	Recreacional.
Extracción minera.	Usos Especiales.
Areas de tratamiento especial.	Suelo de Protección

Clasificación del suelo:	CAPÍTUL0 3. DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ARTÍCULO 43. Clasificación del Suelo. El suelo del territorio Municipal se clasifica en Suelo Urbano, Suelo de Expansión Urbana y Suelo Rural. Al interior del suelo rural podrá establecerse la categoría de Suelo Sub urbano y en todas las clases de suelo se clasificará el Suelo de Protección. La anterior división se realiza acorde con las clases de suelo definidas por la Ley 388 de 1.997

Zona homogénea:	**Zona Relativamente Homogénea No. 3 — Cafetera**
Área de actividad:	ARTÍCULO 50. Suelo Suburbano. (Ley 388 de 1.997, julio 18). Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan usos del suelo y las formas de vida del campo y la Ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1.993 y en la Ley142 de 1.994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales
Clase Agrologica	ZU Uso Agricola zona urbana
Microzonificacion	Zona De Colinas Coeficiente Sismico S2 = 1.2
Area Residencial	Area Rural

2.5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Linderos Especiales.

"PUNTO DE PARTIDA. Se tomó como punto de partida el número 1 de coordenadas gauss X=1047143.78 m.N. y Y=766878.75 m.E., ubicado en el sitio donde concurren las colindancias con JESUS CHAMIZO, EFRAIN ALEJANDRO TRUJILLO VEGA y el predio en mención. Colinda así: NORTE: del punto número 01 se sigue en dirección ESTE hasta encontrar el punto número 02 de coordenadas gauss X=1047214.13 m.N y Y= 766864.11 m.E en colindancia con el predio de EFRAIN ALEJANDRO TRUJILLO VEGA, en una distancia de 73.27 metros. ESTE: del punto número 02 se sigue en dirección general Sur hasta encontrar el punto número 03 de coordenadas gauss X= 1047188.74 m.N. y Y= 766821.29 m.E, en colindancia con el predio de MIGUEL TRUJILLO VELASCO en una distancia de 50.11 metros. SUR: del punto número 03 se sigue en dirección Sur- oeste por límites de linderos al medio hasta encontrar el punto número 04, de coordenadas gauss X= 1047153.48 m.N y Y=766801.7 m.E en colindancia con el predio de PEDRO ANGEL CASAMACHIN QUILINDO a una distancia de 40.55 metros. OESTE: del punto número 04 se sigue en dirección general Norte, por límites de linderos al medio, hasta encontrar el punto número 05, de coordenadas gauss X=1047119.84 m.N y Y=766847.5 m.N en colindancia con el predio de ADELAIDA MEDINA LAME en distancia de 103.90 metros. Continua en dirección norte por límites al medio hasta encontrar el punto de partida, en colindancia con el predio de JESUS MEDINA CHAMIZO a una distancia de 39.4 metros y encierra". ----------

Fuente: Según Escritura Publica 3269 del 14 de Agosto de 2020 Notaria 03 de Popayan

Linderos Especiales. Certificado de tradición de matricula 120-224182

					Área Terreno tomada en campo	**3021 m2**

Fuente: Según Areas medidas tomadas, **AREAS TOMADAS EN CAMPO**

Conformación y configuración.

Topografía y relieve.	Regular, en proporción 1:3 moderadamente inclinado, con pendientes entre 1% y 15% el 35% del terreno es plano, y el 65% es inclinado con pendiente
Cerramientos	No se observaron cerramientos del predio solo cerca viva

Reglamentación de uso del suelo, edificabilidad y normas volumétricas.	
Principales	Es el uso predominante que determina el destino urbanístico de una zona de las Áreas de de Actividad agricola, residencial, Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bifamiliar, Vivienda Multifamiliar, pero se encuentra un negocio en marcha.
Complementarios	Uso comercial de bajo impacto, como tiendas y mercados de escala barrial .

Clase Agrologica

Principales Limitantes: Fuertes pendientes, presencia de erosión moderada y alta susceptibilidad a esta y a los movimientos en masa, alta acidez, alta saturación de aluminio, fertilidad baja en algunossuelos poca profundidad efectiva., usos recomendados silvopastorile previa recuperación de los suelos erosionados con pastos y especies forestales, buen comportamiento a las condiciones agrologicas existentes

Norma Volumétrica. Edificabilidad

En lo estipulado en el acuerdo 06 de 2002 POT de Popayán Para lotes destinados a vivienda unifamiliar y bifamiliar, los patios posteriores para iluminación y ventilación deberán tener:

ARTÍCULO 326. Loteos en el Suelo Rural. Los aprovechamientos en el suelo rural se establecenen concordancia con una política de bajas densidades y con prevalencia de la valoración de los aspectos ecológicos y productivos del área rural en consecuencia con el Decreto 599/91 y Ley160/94. Toda subdivisión o loteo en suelo rural para el otorgamiento de su respectiva licencia por parte de la Curaduría Urbana (artículo 99 de la Ley 388 de 1.997), deberá ajustarse a la normativa vigente para su desarrollo. Para fraccionamiento con destino a vivienda campesina o pequeña explotación y que provengan de titulación de baldíos, la ley 160/94 establece la obligatoriedad de solicitar previamente autorizacióndel INCORA,

1. Unidad Agrícola Familiar. Estas áreas son exclusivas para explotación agrícola, ganadera,explotación de recursos naturales y actividades análogas

   En cumplimiento de la Ley 505 de 1.999, por medio de la cual se fijan términos y competencias para la realización, adopción y aplicación de la estratificación a que se refieren las Leyes 142 y177 de 1.994, 1888 de 1.995, 383 de 1.997 y los Decretos Presidenciales 1538 y 2034 de1.996, donde se responsabiliza a las Alcaldías Municipales y a través de la UMATA de cada Municipio, el cálculo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), en cumplimiento y bajo las directrices metodológicas dadas por el Departamento Nacional de Planeación, se establece el área de la Unidad Agrícola Familiar para el Municipio de Popayán en 9.23 hectáreas (92.300 metroscuadrados).

En la unidad agrícola familiar se permitirá una vivienda unifamiliar con las construcciones complementarias requeridas para el uso dela explotación a desarrollar.

2. Lote para Vivienda Campesina. Es el área de terreno aislado destinado para la construcción de vivienda para una familia campesina que deriva su sustento del trabajo en el campo y donde se permite la construcción de una sola vivienda unifamiliar.

   a. El área del lote será mínimo de 500.00m^2 hasta 2999.00 m^2 máximo.
   b. El índice de ocupación será del 40% del área del lote y máximo dos pisos de altura.
   c. La vivienda deberá estar aislada sobre los linderos del lote a no menos de tres metros (3.00 m) y de la vía de acceso lo que determine el paramento.

El aislamiento mínimo entre lotes para este tipo de vivienda no será menor de 500.00 metros lineales entre linderos laterales y posteriores, el frente debe tener una vía de acceso o servidumbre, en este caso últimola servidumbre debe registrarse con el desenglobe del lote.

Servicios públicos del inmueble											
Acueducto		Alcantarillad		Energía		Gas		Telefonía		Aseo	

2.6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN		
Descripción – Tipo de construcción(es).	No. de construcciones	0

3. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL INMUEBLE.	
Título De Propiedad.	Escritura de Compraventa 3269 del 14 de agosto de 2018 Notaria 03 de Popayan Pagina 1 y 2
Matricula Inmobiliaria	**120-224182**
Numero Catastral Igac	**000100089007000 – REF NACIONAL 190010001000000089007000000000**
Coeficiente De Copropiedad.	No Aplica
Licencia De Construcción	No fue suministrada por el cliente.
Avaluo Catastral Predial 2023	$8.588.000 Para el Año 2023
Cantidad de Propietarios	1

4. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

Este trabajo de valuación se realiza para el propietario del inmueble, con el fin de conocer el valor comercial que tiene un bien constituido por lote de terreno, basado en las condiciones de conservación y características en las cuales se encuentra el bien objeto del avaluó al momento de la visita técnica. el avalúo se desarrolla basado en la Escritura 3269 que es la más reciente registrada en el Certificado de Tradición 120-224182, suministrada por el cliente.

5. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

No perciben ni registran problemas de este tipo que afecten la integridad del bien inmueble .

5.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

Las condiciones de salubridad son adecuadas, las condiciones ambientales son buenas.

5.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.

El bien no tiene afectaciones viales, cesiones o servidumbres.

5.4. SEGURIDAD.

No se observa ningún problema de seguridad que afecte la integridad de la edificación o su valor comercial.

5.5. PROBLEMÁTICAS SOCIO-ECONÓMICAS.

No se perciben problemas de este tipo que afecten la integridad del bien inmueble.

5.6. DETERMINANTES NATURALES

Orientación: Se encuentra en sentido suroccidente de la ciudad de Popayán.(Según el P.O.T.)

Aire: No se aprecian instalaciones cercanas en las que se emane sustancias contaminantes o malos olores. Aireación suficiente, poca contaminación

Ruido: Normal

Paisaje: Hace parte del paisaje urbano

Riesgo sísmico: El riesgo sísmico del sector es alto por estar cerca de la ciudad de Popayán es ALTO

6. FORMA Y TOPOGRAFIA DEL TERRENO

Forma del lote	Trapecio–Triangular
Tipo de lote	Agricola - Habitacional
Ubicación	Vereda Julumito Alto Via Popayan
Topografía	El inmueble presenta topografía Plana en el 35% e inclinada de 65%
Ventajas	Es un inmueble ubicado en un sector donde se percibe división en parcelas para uso habitacional, recreativo o agricola,
Desventajas	Es un inmueble ubicado que no tiene vías de acceso al estar ubicado al interior de otrs predios

7. ESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

El valor consignado en éste avalúo corresponde a los valores comerciales en la fecha actual teniendo en cuenta las características especiales del inmueble anotadas en este informe, especialmente las Normas Urbanísticas, las cuales a largo plazo deben tener una vigencia de 12 años y a la fecha el P.O.T vigente data del año 2002, es decir tienen 21 años sin revisión. En caso de que este código cambie, se recomiendo realizar una nueva valoración.

El valor señalado en éste informe se ha determinado teniendo en cuenta que dicho inmueble tenga una situación jurídica totalmente saneada ósea que al efectuarse un estudio de títulos del inmueble se conceptúe que el mismos no tiene vicios que afecten su titulación o no sea objeto de cesiones y/o afectaciones no registradas en el presente informe. No se evidencian elementos extraños en el terreno y asumimos que tampoco los hay en el subsuelo, que puedan afectar positivamente o negativamente el valor de éstos inmuebles

8. ASPECTOS NORMATIVOS DE LA VALUACION.

- - Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- DECRETO NUMERO 556 DE 2014. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008: Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comitte. 2005, 2007, 2011.

Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012

9. DESCRIPCION DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS. ASPECTOS TECNICOS

9.1. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S).

Para el Terreno :	**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

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS METODO DE COMPARACION O DE MERCADO: Resolución IGAC 620 de 2008.

Articulo 1- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuadora 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 avaluó, Tales ofertas o transacciones, deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

9.2. JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S).

Teniendo en cuenta que se logró conocer un número suficiente de datos sobre ofertas reales de inmuebles con características similares a las del predio objeto de avalúo y que se localizan en el mismo sector; nos permitieron aplicar el método más comúnmente utilizado en el campo valuatorio como es el Método Comparativo o de Mercado, el cual es utilizado en el campo de la valuación y aceptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC. Este procedimiento se efectuó por medio de investigación directa e indirecta del mercado, para aplicar, a los resultados obtenidos, los métodos estadísticos de la Media Aritmética, Desviación Estándar y el Coeficiente de Variación.

9.3. MEMORIA DE CÁLCULO.

A continuación, se presentan los datos de mercado disponibles y comparables, obtenidos por medio de la investigación web y tomados por avaluador en el sector.

- **Codigo : SUJETO**
- **Tipo de Inmueble: RURAL**
- **Área Lote Terreno: 3021.00 m2 Area Escritura 3269 de 20 feb de 2018**
- **Área Lote Terreno: 3021.00 m2 Area Tomada en campo**
- **Área Mejora: 91.96 m2 AreaTomada en campo**
- **Estrato Socioeconómico: 1**
- **Tipo de Vía: ALTERNA PRIMARIA**
- **Pendiente: Plana y Ondulada con pendiente del 35 a 65%**

A continuación, se presentan los datos de mercado disponibles y comparables, obtenidos por medio de la investigación web y tomados por avaluador en el sector.

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS METODO DE COMPARACION O DE MERCADO TENEMOS LAS SIGUIENTES OFERTAS SEMEJANTES:

INVESTIGACION INDIRECTA

Antecedentes por otros avalúos: No se loteencontró nada

INVESTIGACION DIRECTA

Mercado Inmobiliario: Ventas,Ofertas y Arrendamientos. Ofertas encontradas en internet en área de influencia al predio, zonas homogéneas unidades agrícolas familiares Resolucion 041 de 1996 Incora, ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 3. CAFETERA Popayán: los corregimientos calibío, La Rejoya, San Bernardino, Popayan, Puelenje, Vereda de Torres, Figueroa, Julumito, Cajete, Santa Rosa, San Rafael, El Charco, La Meseta, Las Mercedes, El Toldon, Los Cerrillos, La Yunga.

VALUACIÓN METODO DE COMPARACION DEL MERCADO PARA EL TERRENO :

Nº	Fuente del Dato	Ubicación	Tipo de Inmueble	ÁreaTerreno (m²)	Área Const (m²)	Valor Oferta
1	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3562-6536f737b47-851e-d057ba9a-d470?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=f5e1fcf8-12ef-4611-96fc-c225636a4291&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D	JULUMITO	**PARCELA**	**4500,00**	**0,00**	**$ 135.000.000**
2	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1b1b-b689-1e51cab6-f3e32200d036-1274	CAJETE	**PARCELA**	**3000,00**	**0,00**	**$ 120.000.000**
3	https://www.verinmuebles.com/lotes-para-parcela-vereda-santa-rosa--19762010.html	SANTA ROSA	**LOTE**	**500,00**	**0,00**	**$ 13.000.000**

Factor Negociación	Valor Ajustado % Negociación	Factor Acabados	Factor Ubicación	Factor Vias	Factor Area	Factor Topografia
5,0%	$ 128.250.000,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
7,0%	$ 111.600.000,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,80
0,0%	$ 13.000.000,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00

Valor/m² Constr.* AreaConst	Valor / m² Terreno	Valor /TerrenoHomologado
$ -	**$ 28.500**	**$ 25.650**
$ -	**$ 37.200**	**$ 26.784**
$ -	**$ 26.000**	**$ 23.400**

PROMEDIO	**$ 25.278**	
DESVIACIÓN ESTANDAR	**$ 1.722**	
COEF. DE VARIACION	**6,81%**	**menor 7,5%**
COEF. DE ASIMETRIA	(0,927)	**cercana a 0**
NUMERO DE DATOS	**3**	
RAIZ	**1,732**	
FACTOR T(N)	**1,996**	
LIMITE SUPERIOR	**$ 27.262**	
LIMITE INFERIOR	**$ 23.294**	
VALOR ESTIMADO	**$ 25.000**	

A.Terreno Total Escritura	**3021,00**	**$ 25.000**	**$ 75.525.000**

Teniendo en cuenta la dispersión de los valores de la tabla anterior, el resultado de la estadística **se considera aceptable dentro de los términos establecidos por la Resolución 620 de 2008**, respecto a que, cuando se calcule un valor promedio y este se acoja para la definición del valor del bien, el coeficiente de variación de los datos utilizados debe ser inferior al 7,5%

Los anteriores datos de mercado obtenidos, fueron y analizados, homogeneizando los valores para obtener el valor comercial unitario de m^2 de terreno. Se realizó entonces un análisis estadístico que permitió conocer el valor comercial más probable. Ver anexo "T-student"

FACTORES UTILIZADOS SEGÚN OSCAR BORRERO PARA DAR VALOR O CASTIGAR EL PREDIO SEGÚN LAS MUESTRAS OSCAR BORRERO

Tamaño	Factor	Topografia	Factor	Inverso	Vias	Factor
2- 4 veces	1,0	No Afecta	1	1	No Afecta	1
5 - 9 veces	0,9	Plano-Ondulado	0,8	1,25	Correccion Mejor Acceso	Hasta 1,30
10 - 19 veces	0,8	Plano-Escarpado	0,6	1,7	Correccion Peor Acceso	Hasta 0,70
20 o mas veces	0,7	Ondu.Escarpado	0,8	1,25		

Factor Ubicación(Muestra/Inmueble)

Muy Inferior	**1,1**
Levemente Infer	**0**
Similar	**1**
Levemente mejor	**0,95**
Mejor	**0,9**

VALUACIÓN METODO COSTO DE REPOSICION PARA LAS CONSTRUCCIONES - MEJORAS lo hallamos en el Catalogo de Tipologias Constructivas al 2018 y los precios de este han sido actualizados el % de aumento en el salario minimo hasta el 2023

3.2,5 ENRAMADA EN MADERA, TEJA DE ZINC, PISOS TIERRA PISADA, El precio de costo reposición a nuevo, lo hallamos en el Catalogo de Tipologias Constructivas al 2018 y los precios de este han sido actualizados el % de aumento en el salario minimo hasta el 2023

CATALOGO DE TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS			
MES/AÑO	**VALOR CATALOGO 2018**	**INCREMENTO**	**VALOR INCREMENTO**
VALOR CUOTA 2018	**$ 89.074**		
dic-18	**$ 89.074**		
ene-19	**$ 94.418**	6,00%	$ 5.344
dic-19	**$ 94.418**		
ene-20	**$ 100.084**	6,00%	$ 5.665
dic-20	**$ 100.084**		
ene-21	**$ 103.586**	3,50%	$ 3.503
dic-21	**$ 103.586**		
ene-22	**$ 114.018**	10,07%	$ 10.431
dic-22	**$ 114.018**		
ene-23	**$ 132.260**	16,00%	$ 18.243

DESCRIPCION	Construccion
Vetustez	5 Años
Vida Util	50 Años
% de Vida Util	10%
Estado de Conservacion	4,0
Valor de Reposicion (m2) AL 2023	$ 132.260
Depreciación	55,22%
Valor Depresiacion	$ 73.033
Valor Final Depreciado	$ 59.228
Factor de Comercialidad	1
Valor Total Adoptado M2	$ 59.300
Area m2	91,96
Valor Total Construccion	$ 5.453.228

9,4 ZONA HOMOGENEA FISICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE

Zonas Relativamente Homogéneas (ZRH): Aquellas que presentan aspectos similares en fisiografía, dentro de los cuales se destacan los suelos, clima, relieve, altitud, tipo de vegetación, recursos hídricos, entorno socioeconómico, infraestructura y ambiental

Zona Homogenea	Descripcion de la Zona Homogenea	Fuente
ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 3. CAFETERA	ARTÍCULO 10o. De la regional Cauca.-Las extensiones de las unidades agrícolas familiares y por zonas relativamente homogéneas, son las que se indican a continuación:ARTÍCULO 10o. De la regional Cauca. Comprende areas sobre la cordillera occidental, Almaguer, Bolívar, Cajibío, Corinto, El Tambo "los corregimientos de San Antonio, Seguengue, Los Anayes, Chisquio,Monterredondo, Alto del Rey, La Venta, Zarzal, San Joaquín, Piagua, El Tambo, La Ventana, La Vega, Guachicono, Miranda, Páez, Popayán "los corregimientos calibío, La Rejoya, San Bernardino, Popayan, Puelenje, Vereda de Torres, Figueroa, Julumito, Cajete, Santa Rosa, San Rafael, El Charco, LaMeseta, Las Mercedes, El Toldon, Los Cerrillos, La Yunga, Timbío	Resolucion 041 de 1996 del INCORA

9.5. ANALISIS DE RESULTADOS PARA EL TERRENO

El estudio estadístico t-student, arrojó los siguientes valores de terreno por m_2: Promedio: **$25.278**, límite superior **$27.262** y límite inferior **$ 23.294** Por lo tanto y por tratarse de un predio con pendiente al 0 - 40%, sin acceso vehicular, con destinación económica agricola no urbanizado, Rural tomando como valor confiable los rangos obtenidos por la muestra, se adopta el valor de **$25.000** pesos por metro cuadrado, es decir un valor cercano al promedio por ser un lote que esta al interior de otros 3 predio sin salida por ningún lado

9.6. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

La oferta de vivienda en el sector que se encuentra en proceso de desarrollo, en especial de vivienda en parcela, lote .

9.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.

Normales, no se observan en el sector variables extrínsecas que incidan de manera positiva el valor comercial del bien objeto de valuación, por su cercanía a la ciudad de popayan,

9.8. ACTUALIDAD EDIFICADORA.

media, por tratarse de un sector en proceso de desarrollo .

9.9. CONSIDERACIONES GENERALES.

Política del Avalúo: En este estudio Valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de no se comparables se Corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas

- Se toma como Área cierta, Escritura Pública de Compraventa 3269 del 14 de agosto de 2018 Notaria 03. de Popayan con una extensión superficiaria de **3021.00, m2** de área de terreno,
- La Georeferenciacion de las fotografías tomadas nos indican que el predio objeto del avaluo esta situado en las coordenadas geográficas **2°29'13.97904"N 76°39'12.69935"O** .
- El citar los números de escrituras de adquisición y matricula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. **Por tanto, los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos**.
- Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
- El Avaluador ha efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.
- El Avaluador dejan expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con el bien descrito, y que cumplen con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas)..

9.10. CONCEPTO DE LA GARANTIA

No Aplica

10. AVALUO COMERCIAL

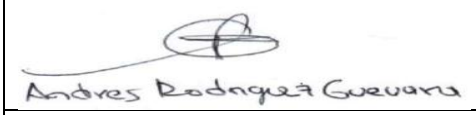
10.1 VALUACIÓN

CUADRO DE VALORES

DESCRIPCION	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
AREA TERRENO	3021,00	$ 25.000,00	$ 75.525.000
AREA ENRAMADA	91,96	$ 59.300,00	$ 5.423.228
VALOR COMERCIAL ESTIMADO			$ 80.978.228
VALOR COMERCIAL AJUSTADO			$ 80.980.000

Son: Ochenta Millones Novecientos Ochenta Mil Pesos m/cte. Este valor se estimó para el bien en referencia, el día Lunes 04 de septiembre de 2023.

Atentamente,



==========

ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA.
Avaluador
R.A.A. AVAL-10547858 de la ANA
Firma Autorizada
Confirmar: Cel 3184995494

10.2 FIRMA ELECTRONICA

DECRETO 1789 DE 2021 "Por el cual se reglamenta el artículo 18 de la Ley 2069 de 2020 y se adicionan los artículos 2.2.2.47.9 y 2.2.2.47.10 al Decreto 1074 de 2015, en lo relacionado con el uso de la firma electrónica y digital como una herramienta para facilitar la innovación y la transformación digital" Que la firma electrónica está definida en el numeral 3 del artículo 2.2.2.47.1. del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, en los siguientes términos: "Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente".La firma electrónica es un conjunto de datos electrónicos que acompañan a un documento electrónico y sus funciones básicas son: Identificar al firmante de manera inequívoca y sobre todo asegurar la integridad del documento firmado.

10.3 CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del (de los) avaluador(es)

10.4 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

1. Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.
3. El Avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
4. Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe.
5. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
6. El avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
7. El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
8. El avaluador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
9. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
10. El avaluador manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

10.5 CERTIFICACIONES DEL PROCESO VALUATORIO.

ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA, **ProfesionalAvaluador inscrito en el R.A.A. AVAL-10`547.858 de la A.N.A** ,
Me permito certificar que el presente informe de avalúo se elaboró de acuerdo con la normatividad vigente, Resolución 620 de 2008. Y que el inmueble identificado con el numerode Matrícula Inmobiliaria **No. 120-224182** impreso el 30 de Mayo de 2023 y expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Popayán e informacion del detalle recibo de impuesto predial año 2023, Referencia Catastral **000100089007000** CÉDULA CATASTRAL NACIONAL **19001000100000008900700000000**, Tipo de Predio: RURAL el cual es informacion registrada del objeto avaluado.

Vigencia del Avalúo: De acuerdo con el Numeral 7 Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 del 2000 y a lo establecido por el Decreto 1420 de 1998 expedidos por el Min hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año contado de la fecha de su expedición siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

10.6 VIGENCIA DEL AVALÚO.

El presente avalúo tiene vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados.

11 ANEXOS

11.1 REGISTRO FOTOGRAFICO

VIA AL PREDIO SERVIDUMBRE

LINDERO NORTE-OCCIDENTE

LINDERO NORTE-ORIENTE	**VISTA AL SUR- PENDIENTE**
VISTA NORTE-OCCIDENTE	**VISTA NORTE-ORIENTE**
VISTA NORTE-OCCIDENTE	**VISTA NORTE-OCCIDENTE**
VISTA	**VISTA**

MEJORA

FRENTE MEJORA

GRADA SEGUNDO PISO

INTERIOR

COCINA

PIEZA

PIEZA

PUERTA

11.2 COORDENADAS LINDEROS CONVERTIDAS A COORDENADAS GEOGRAFICAS

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE EL TACHUELO CON AREA DE 3021 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN SENTENCIA SN, 2016/12/09, JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL POPAYAN. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012-COLINDA ASÍ: NORTE: DEL PUNTO NÚMERO 1 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL ESTE HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NÚMERO 2 DE COORDENADAS GAUSS X= 1047214.13M.N. Y Y= 766864.11 M.E EN COLINDANCIA CON EL PREDIO DE EFRAIN ALEJANDRO TRUJILLO VEGA, EN UNA DISTANCIA DE 73,27 METROS.ESTE DEL PUNTO NÚMERO 2 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL SUR, POR LÍMITES DE LINDEROS AL MEDIO, HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NÚMERO 3 DE COORDENADAS GAUSS X= 1047188.74 M.N. Y Y= 766821.29M.E, EN COLINDANCIA CON EL PREDIO MIGUEL TRUJILLO VALASCO EN UNA DISTANCIA DE 50,11 METROS.SUR: DEL PUNTO NÚMERO 3 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL SUR-OESTE POR LÍMITES DE LINDEROS AL MEDIO, HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NÚMERO 4 DE COORDENADAS GAUSS X= 1047153,48 M.N. Y Y= 766801,7M.E, EN COLINDANCIA CON EL PREDIO PEDRO ANGEL CASAMACHIN QUILINDO EN UNA DISTANCIA DE 40,55 METROS.OESTE: DEL PUNTO NÚMERO 4 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL NORTE, POR LÍMITES DE LINDEROS AL MEDIO, HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NÚMERO 5 DE COORDENADAS GAUSS X= 1047119,84 M.N. Y Y= 766847,5M.E, EN COLINDANCIA CON EL PREDIO DE ADELAIDA MEDINA LAME EN UNA DISTANCIA DE 103.90 METROS

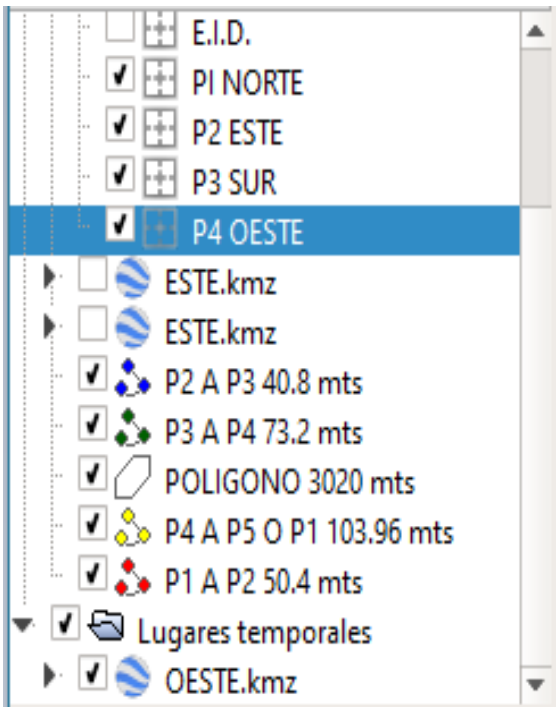
CONVERTIDOR DE COORDENADAS

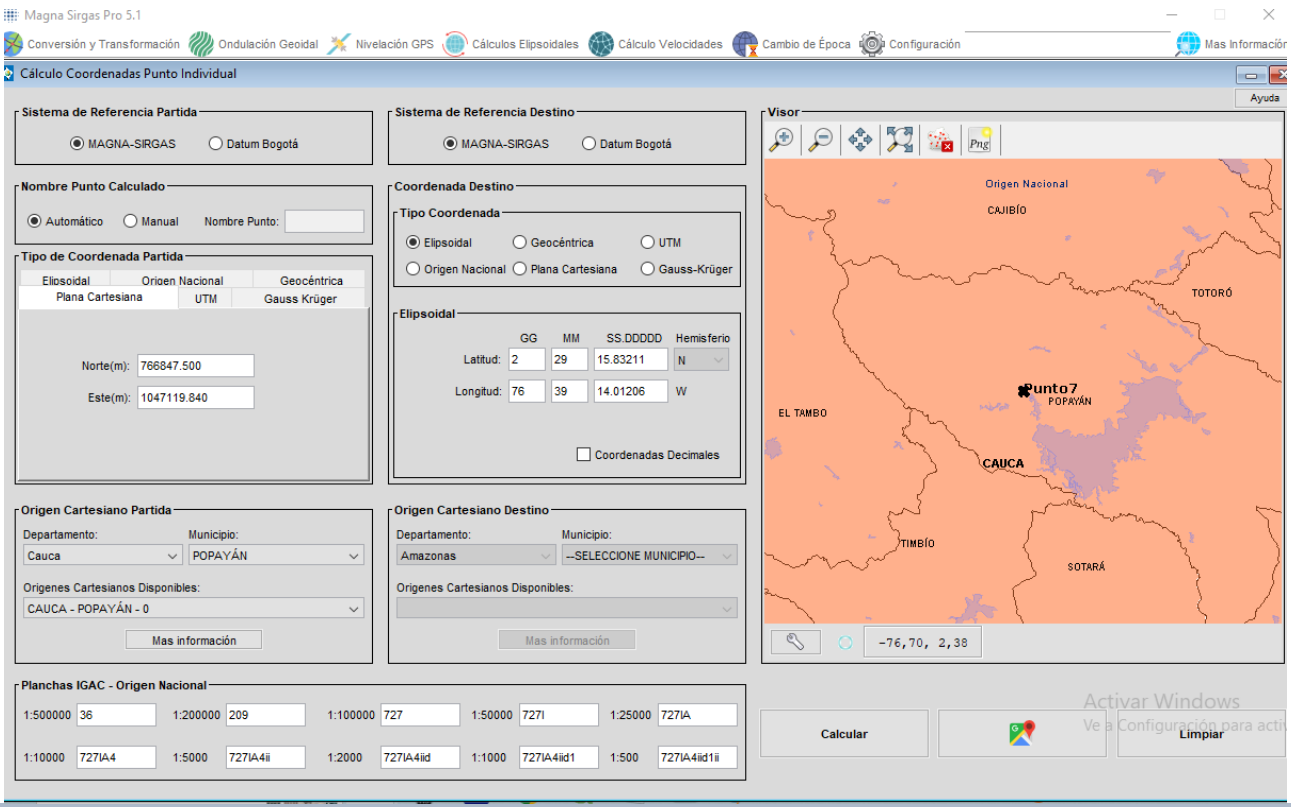
*PUNTOS DE CONTROL: Bloc de notas

Archivo Edición Formato Ver Ayuda

	COORDENADAS PLANAS	COORDENADAS GEOGRAFICAS
NORTE P1	Y=766864.11 X=1047214.13	2°29'16.02"N 76°39'10.57"O
ESTE P2	766821.29 1047188.74	2°29'14.97913"N 76°39'11.78238"O
NORTE P3	766801.7 1047153.48	2°29'14.34148"N 76°39'12.92339"O
OESTE P4	766847.5 1047119.84	2°29'15.83211"N 76°39'14.01206"O

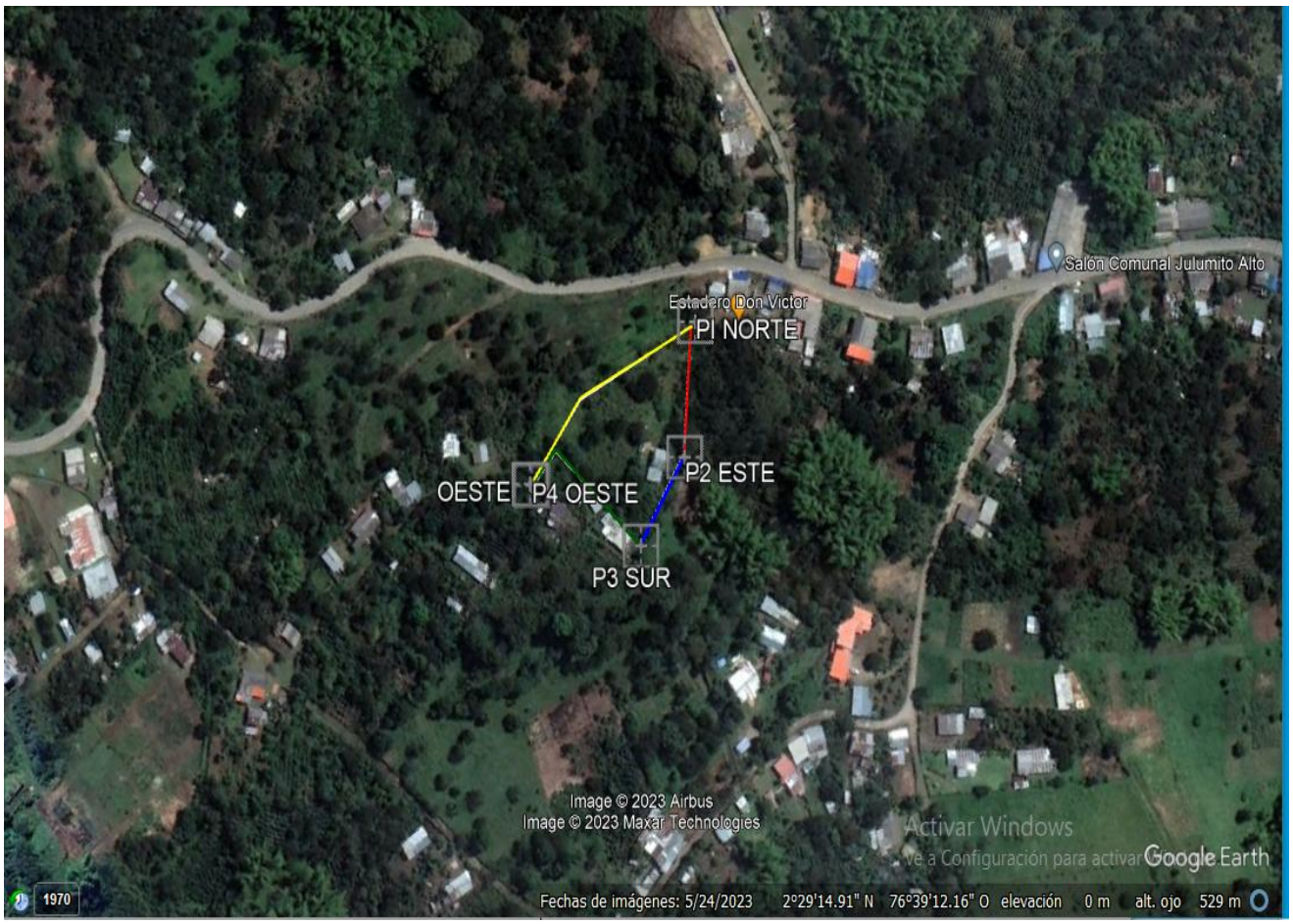
PUNTOS Y MEDIDAS PUNTOS



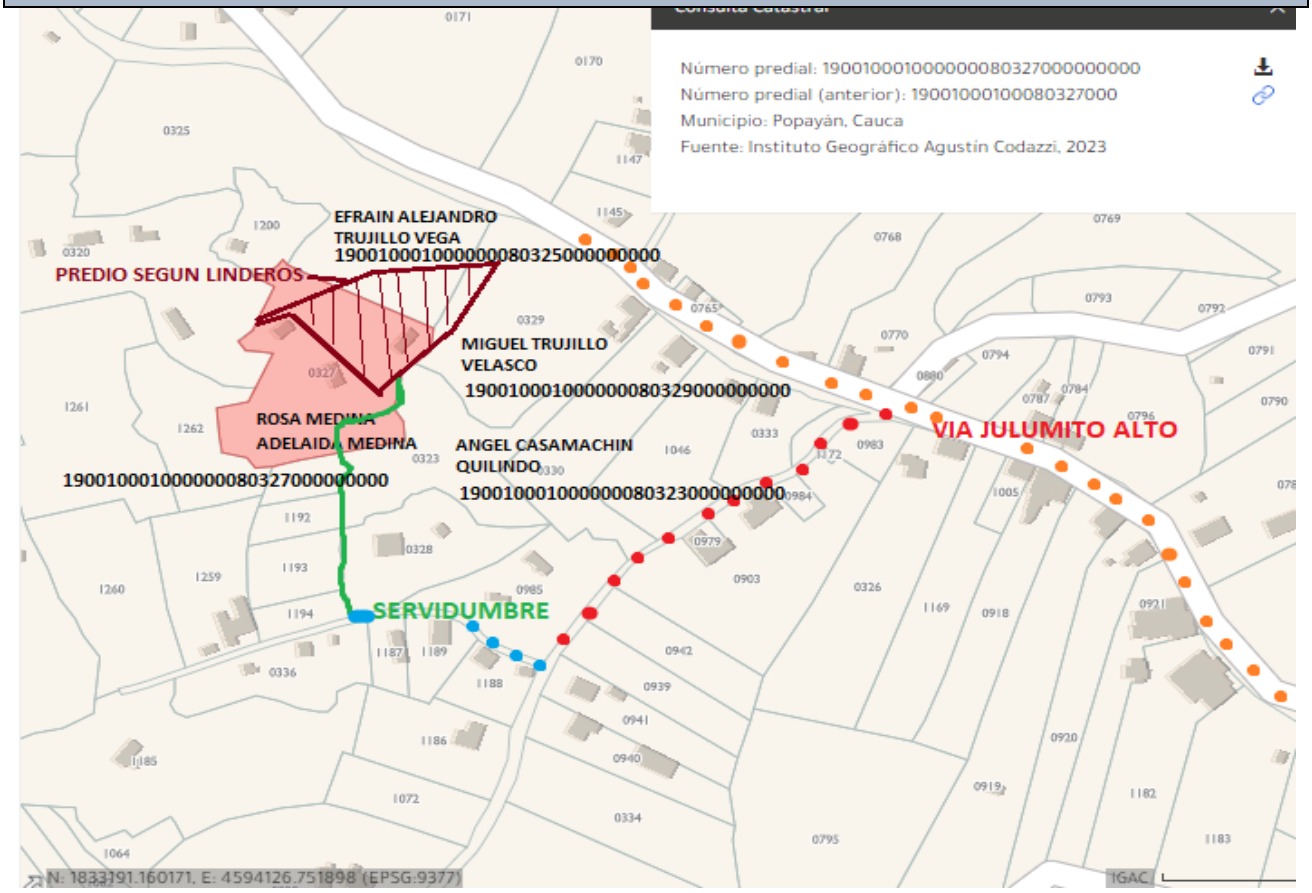


FUENTE: El aplicativo MAGNA SIRGAS PRO 4.2, permite al usuario emplear los parámetros de transformación oficiales del IGAC, conversión,

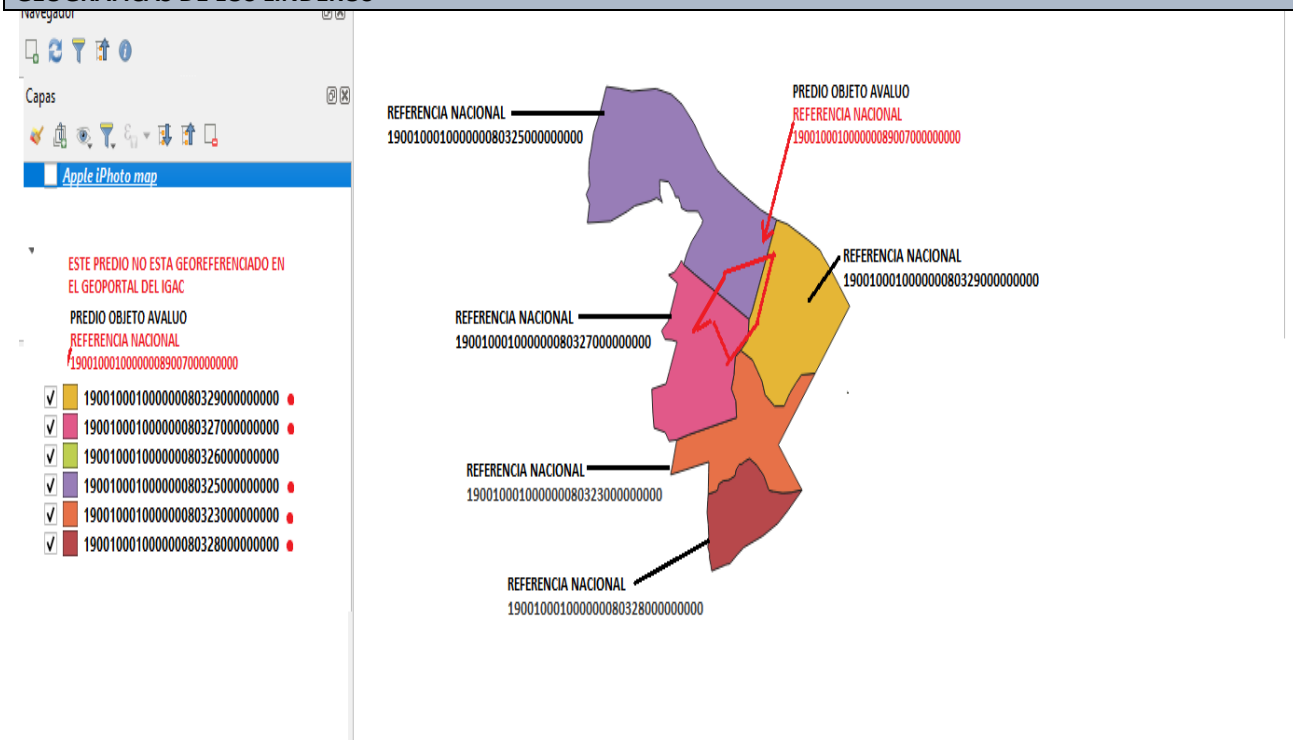
POLIGONO HALLADO



11.3 UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL GEOREFERENCIADOR DEL IGAC, ESTE SE PRESUME SEGÚN COORDENADAS PLANAS CONVERTIDAS A GEOGRAFICAS DE LOS LINDEROS



11.4 UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL QGIS, ESTE SE PRESUME SEGÚN COORDENADAS PLANAS CONVERTIDAS A GEOGRAFICAS DE LOS LINDEROS



11.5 CERTIFICADO DE TRADICION INMUEBLE OBJETO DE AVALUO

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230530663177395979 **Nro Matrícula: 120-224182**

Pagina 1 TURNO: 2023-120-1-38509

Impreso el 30 de Mayo de 2023 a las 10:37:57 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 120 - POPAYAN DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: POPAYAN VEREDA: POPAYAN
FECHA APERTURA: 19-04-2018 RADICACIÓN: 2018-120-6-4867 CON: SENTENCIA DE: 09-12-2016
CODIGO CATASTRAL: **000100080326000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE EL TACHUELO CON AREA DE 3021 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN SENTENCIA SN, 2016/12/09, JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL POPAYAN. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012-COLINDA ASÍ: NORTE: DEL PUNTO NÚMERO 1 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL ESTE HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NÚMERO 2 DE COORDENADAS GAUSS X= 1047214.13M.N. Y Y= 766864.11 M.E EN COLINDANCIA CON EL PREDIO DE EFRAIN ALEJANDRO TRUJILLO VEGA, EN UNA DISTANCIA DE 73,27 METROS.ESTE DEL PUNTO NÚMERO 2 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL SUR, POR LÍMITES DE LINDEROS AL MEDIO, HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NÚMERO 3 DE COORDENADAS GAUSS X= 1047188.74 M.N. Y Y= 766821.29M.E, EN COLINDANCIA CON EL PREDIO MIGUEL TRUJILLO VALASCO EN UNA DISTANCIA DE 50,11 METROS.SUR: DEL PUNTO NÚMERO 3 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL SUR-OESTE POR LÍMITES DE LINDEROS AL MEDIO, HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NÚMERO 4 DE COORDENADAS GAUSS X= 1047153,48 M.N. Y Y= 766801,7M.E, EN COLINDANCIA CON EL PREDIO PEDRO ANGEL CASAMACHIN QUILINDO EN UNA DISTANCIA DE 40,55 METROS.OESTE: DEL PUNTO NÚMERO 4 SE SIGUE EN DIRECCIÓN GENERAL NORTE, POR LÍMITES DE LINDEROS AL MEDIO, HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NÚMERO 5 DE COORDENADAS GAUSS X= 1047119,84 M.N. Y Y= 766847,5M.E, EN COLINDANCIA CON EL PREDIO DE ADELAIDA MEDINA LAME EN UNA DISTANCIA DE 103.90 METROS

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) VD JULUMITO LT EL TACHUELO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)
120 - 21201

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-04-2018 Radicación: 2018-120-6-4867

Doc: SENTENCIA SN DEL 09-12-2016 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0173 SANEAMIENTO TITULACION LEY 1561 DE 2012

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: PINZON DE PIZAMINA MARIA MARTHA	**CC# 25284172**	**X**
A: PISAMINA JUAN BAUTISTA	**CC# 1429017**	**X**

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230530663177395979

Nro Matrícula: 120-224182

Pagina 2 TURNO: 2023-120-1-38509

Impreso el 30 de Mayo de 2023 a las 10:37:57 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-04-2018 Radicación: 2018-120-6-4868

Doc: AUTO 0893 DEL 23-03-2018 JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION SENTENCIA SN DE 09/12/2016 DEL JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN EN EL SENTIDO DE MANIFESTARA AREA DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: PINZON DE PIZAMINA MARIA MARTHA **CC# 25284172 X**

A: PISAMINA JUAN BAUTISTA **CC# 1429017 X**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-07-2020 Radicación: 2020-120-6-6467

Doc: ESCRITURA 3269 DEL 14-08-2018 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: $4,567,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA NOTA: DESTINACIÓN CONFORME ART 45 LITERAL B DE LA LEY 160/94.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PINZON DE PIZAMINA MARIA MARTHA CC# 25284172

DE: PISAMINA JUAN BAUTISTA CC# 1429017

A: JARAMILLO CASTRO ELFA DORIS **CC# 34570652 X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-07-2020 Radicación: 2020-120-6-6468

Doc: ESCRITURA 1803 DEL 23-07-2020 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 3269 DEL 14/8/2018 OFICINA DE ORÍGEN NOTARIA TERCERA DE POPAYAN, EN EL SENTIDO DE MENCIONAR TODOS LOS VENDEDORES.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: JARAMILLO CASTRO ELFA DORIS **CC# 34570652 X**

A: PINZON DE PIZAMINA MARIA MARTHA **CC# 25284172**

A: PISAMINA JUAN BAUTISTA **CC# 1429017**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-10-2022 Radicación: 2022-120-6-14814

Doc: OFICIO 1889 DEL 03-10-2022 JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD: 2022-00270-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MONTILLA DE LA CRUZ OLMER ALEXANDER CC# 10593874

A: JARAMILLO CASTRO ELFA DORIS **CC# 34570652 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

11.6 ESCRITURA DE COMPRAVENTA 3269 DE 14 AGOSTO DE 2018 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

República de Colombia

Aa049878826

ESCRITURA PÚBLICA Nº 3269 ----------

TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE ----------

FECHA: CATORCE (14) DE AGOSTO DE 2018 ----------

---------- **REPUBLICA DE COLOMBIA** ----------

--------- **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** ---------

---------- **DEPARTAMENTO DEL CAUCA** ----------

-------- **NOTARIA TERCERA (3ª) DEL CÍRCULO DE POPAYÁN** -------

---

En la ciudad de Popayán, Departamento del Cauca, República de Colombia, a los catorce (14) días de agosto del año dos mil Dieciocho (2018), ante el **Doctor MARIO OSWALDO ROSERO MERA Notario Tercero (3º) del Círculo de Popayán Cauca,** Compareció el señor **JUAN BAUTISTA PISAMINA** identificado con cédula de ciudadanía Nº **1.429.017** expedida en Popayán, mayor de edad, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, domiciliado en esta ciudad y manifestó: **PRIMERO. Compraventa:** Que trasfiere a título de COMPRAVENTA a favor de la señora **ELFA DORIS JARAMILLO CASTRO** identificada con cédula de ciudadanía Nº **34.570.652** expedida en Popayán, mayor de edad, de estado civil soltera sin unión marital de hecho vigente y domiciliada en esta ciudad: Un inmueble de tipo rural consistente en un lote denominado "EL TACHUELO", ubicado en la vereda Julumito, Municipio de Popayán, Departamento del Cauca, inmueble con un área de 3021 metros cuadrados, inscrito en el catastro bajo el No. 000100080326000, registrado con folio de matrícula inmobiliaria No. **120-224182** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, determinado por los siguientes linderos técnicos: "PUNTO DE PARTIDA. Se tomó como punto de partida el número 1 de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Aa049878826

27/10/2017 1064J9DIDA99EKa

coordenadas gauss X=1047143.78 m.N. y Y=766878.75 m.E., ubicado en el sitio donde concurren las colindancias con JESUS CHAMIZO, EFRAIN ALEJANDRO TRUJILLO VEGA y el predio en mención. Colinda así: NORTE: del punto número 01 se sigue en dirección ESTE hasta encontrar el punto número 02 de coordenadas gauss X=1047214.13 m.N y Y= 766864.11 m.E en colindancia con el predio de EFRAIN ALEJANDRO TRUJILLO VEGA, en una distancia de 73.27 metros. ESTE: del punto número 02 se sigue en dirección general Sur hasta encontrar el punto número 03 de coordenadas gauss X= 1047188.74 m.N. y Y= 766821.29 m.E, en colindancia con el predio de MIGUEL TRUJILLO VELASCO en una distancia de 50.11 metros. SUR: del punto número 03 se sigue en dirección Sur- oeste por límites de linderos al medio hasta encontrar el punto número 04, de coordenadas gauss X= 1047153.48 m.N y Y=766801.7 m.E en colindancia con el predio de PEDRO ANGEL CASAMACHIN QUILINDO a una distancia de 40.55 metros. OESTE: del punto número 04 se sigue en dirección general Norte, por límites de linderos al medio, hasta encontrar el punto número 05, de coordenadas gauss X=1047119.84 m.N y Y=766847.5 m.N en colindancia con el predio de ADELAIDA MEDINA LAME en distancia de 103.90 metros. Continua en dirección norte por límites al medio hasta encontrar el punto de partida, en colindancia con el predio de JESUS MEDINA CHAMIZO a una distancia de 39.4 metros y encierra". ----------

PARAGRAFO: No obstante la cabida y linderos acabados de expresar, la compraventa se hace como cuerpo cierto. **SEGUNDO. Tradición: 1)** Garantiza la parte vendedora que el inmueble que transfiere es de su exclusiva propiedad, no lo ha enajenado por acto anterior al presente, lo ha poseído en forma regular, pacífica y pública. **2)** fue adquirido

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

Aa049878827

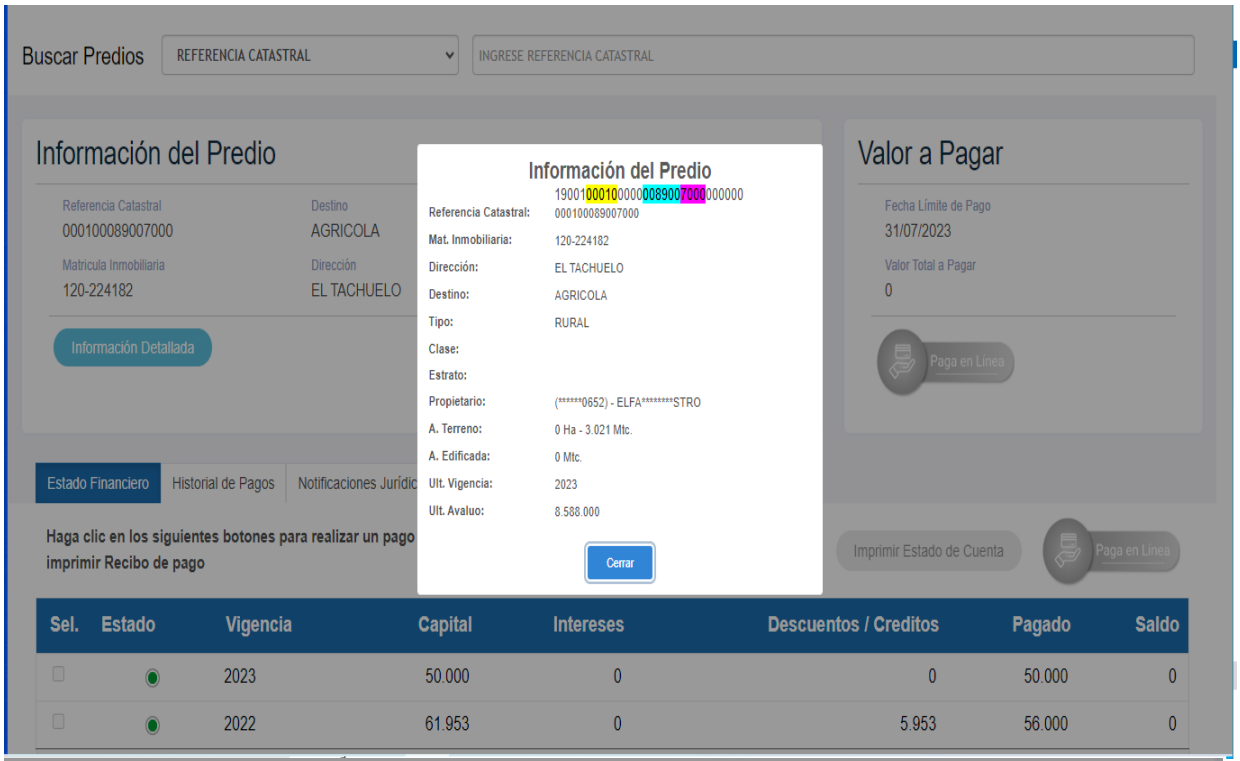
mediante SENTENCIA SN del 09 de diciembre de 2016 emitida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Popayán, aclarada mediante AUTO 0893 del 23 de marzo de 2018 emitido por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Popayán, Registrado bajo la matricula inmobiliaria ya descrita. **TERCERO. Valor:** La compraventa del inmueble se hace con todas sus MEJORAS anexidades, usos, costumbres, servidumbres, dependencias naturales como civiles, sin reserva ni limitaciones de ninguna naturaleza, LIBRE de toda clase de gravámenes, por la cantidad de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS ($4.567.000) M/CTE,** dinero que la parte vendedora declara recibido a entera satisfacción de la parte compradora y como vendedor se obliga al saneamiento de esta compraventa en todos los casos de evicción previstos por la ley. **CUARTO. Paz y Salvo:** Que se compromete a entregar el inmueble a PAZ Y SALVO por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, servicios públicos y en general por todo concepto, hasta la fecha en que se firma el presente instrumento. **QUINTO. Entrega:** Que la parte vendedora ya ha hecho entrega real y material del inmueble objeto de compraventa a la parte compradora. **SEXTO. Gastos:** Los gastos notariales serán de cuenta entre las partes por igual; los de registro por la parte compradora y los de retención en la fuente por la vendedora. **ACEPTACIÓN:** Presente la señora **ELFA DORIS JARAMILLO CASTRO** de las condiciones civiles antes citadas, halló corriente esta Escritura y manifestó: a) Que ACEPTA la venta que por medio de ella se hace a su favor con la autorización para el registro y demás declaraciones que el instrumento contiene. b) Que se encuentra en POSESIÓN del inmueble objeto de la compraventa a partir de la fecha de firma de la presente escritura. c) Así mismo manifiesta que el bien

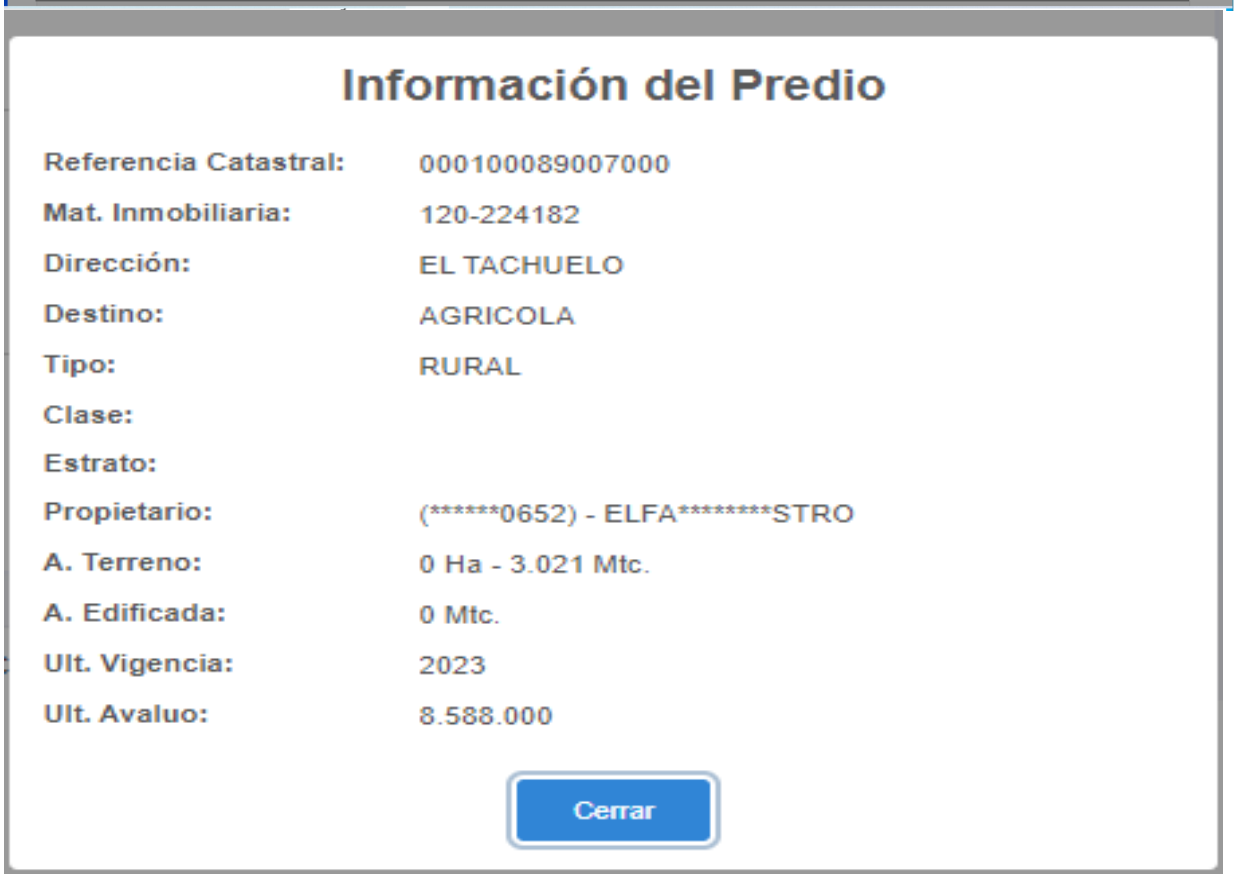
Aa049878827

27/10/2017 10642aK9IIDA99E

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

11.7 RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL EXPEDIDO POR LA OFICINA DE RENTAS DEL MUNICIPIO





11.8. CERTIFICACION AVALUADOR

PIN de Validación: b3bd0af5

https://www.raa.org.co

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) ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10547858, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10547858.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
14 Feb 2022	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
14 Feb 2022	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión 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,

PIN de Validación: b3bd0af5

https://www.raa.org.co

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.

Fecha de inscripción	Regimen
14 Feb 2022	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA
Dirección: CALLE 64B # 10 - 71 CASA 1
Teléfono: 3184995494
Correo Electrónico: aro1965@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral en Auxiliar en Avaluador de Bienes- Academia Scotland Yard

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) ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10547858.

El(la) señor(a) ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA 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

b3bd0af5

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 Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días

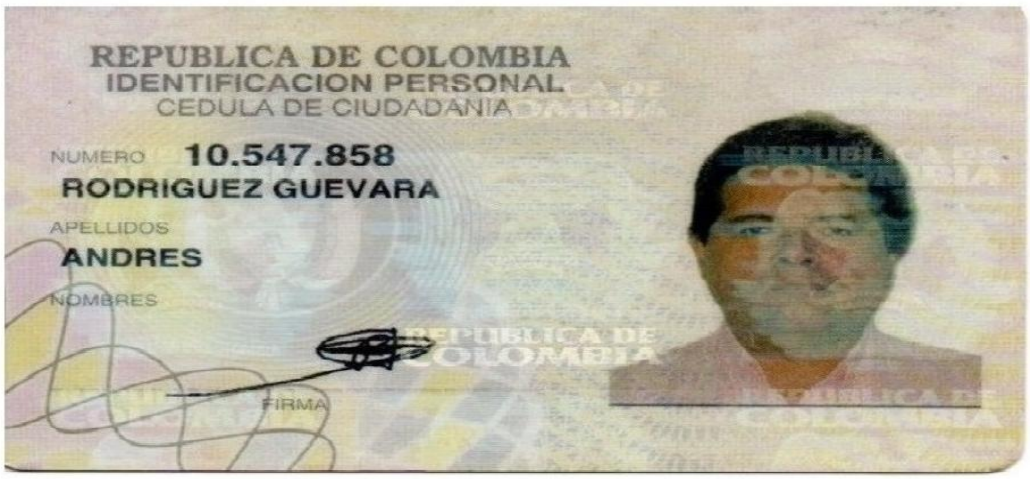
PIN de Validación: b3bd0af5

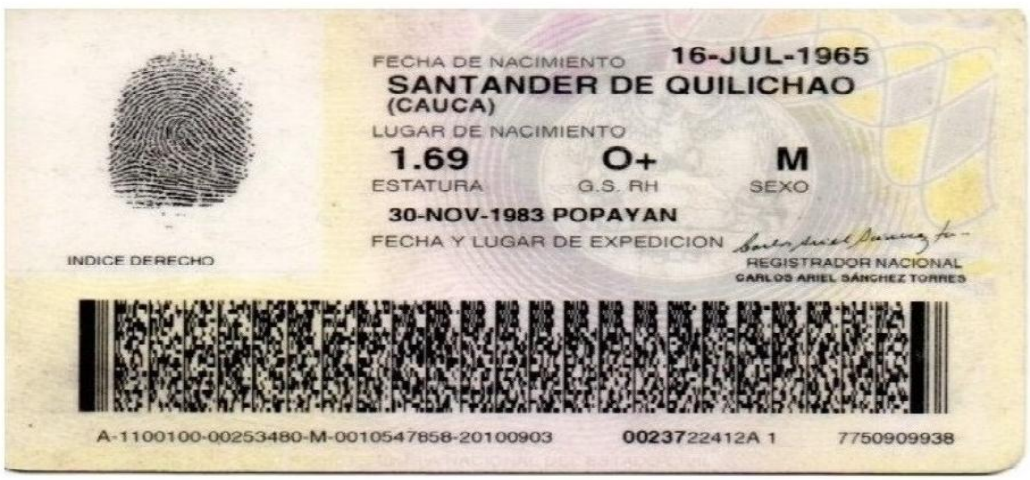
https://www.raa.org.co

calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal





Página 3 de 3