

Andrés Rodríguez Guevara
Profesional En Ingeniería Industrial
Avaluos Urbanos – Rurales – Maquinaria y Equipo



AVALUADORES CERTIFICADOS
R.A.A. Aval 10`547.858 de la A.N.A.

Email: aro.avaluos@gmail.com
Cel: 3184995494 – 3122919139
Popayán – Cauca

INFORME TECNICO DE AVALUO COMERCIAL INMUEBLE

LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION (ZONA RURAL)

ARG2022090524

SOLICITADO POR

“LUCEIBE AMANDA SAÑUDO”



UBICACIÓN

CRA 4 # 60N– 17 L 11 BLOQUE A
BARRIO – LOS ANGELES
MUNICIPIO DE POPAYAN – CAUCA

FECHA DEL ESTUDIO

SEPTIEMBRE 05 DE 2022

CONTENIDO

1. ASPECTOS GENERALES DE LA VALUACIÓN .

- 1.1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.
- 1.2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.
- 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.
- 1.6. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.
- 1.7. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE HAN DE VALORARSE.

2. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL INMUEBLE .

- 2.1. UBICACIÓN
- 2.2. LOCALIZACIÓN
- 2.3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR DONDE SE LOCALIZA EL INMUEBLE.
- 2.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA.
- 2.5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
- 2.6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

3. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL INMUEBLE

- 3.1. TÍTULO DE PROPIEDAD.
- 3.2. MATRICULA INMOBILIARIA
- 3.3. NUMERO CATASTRAL IGAC
- 3.4. P.H.
- 3.5. N.P.H.
- 3.6. COEFICIENTES.
- 3.7. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
- 3.8. AVALUO CATASTRAL

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

6. FORMA Y TOPOGRAFIA DEL TERRENO

7. ASPECTOS GENERALES DE LA VALUACION

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

- 8.1. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S).
- 8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S).
- 8.3. MEMORIA DE CÁLCULO.
- 8.4. ANALISIS DE RESULTADOS

8.5. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.
8.6. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.
8.7. ACTUALIDAD EDIFICADORA.
8.8. CONSIDERACIONES GENERALES.
8.9. CONCEPTO DE LA GARANTIA

9. AVALUO COMERCIAL

9.1. VALUACIÓN
9.2. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.
9.3. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
9.4. CERTIFICACION DEL PROCESO VALUATORIO
9.5. VIGENCIA DEL AVALÚO.

10. ANEXOS

10.1. REGISTRO FOTOGRAFICO
10.2. LOCALIZACION GOOGLE EARLTH
10.3. PLANO DEL PREDIO QGIS CON AREA DEL TERRENO Y ELABORACION PROPIA
10.4. CERTIFICACION DE AVALUADOR
10.5. CERTIFICADO DE TRADICON INMUEBLE OBJETO DE AVALUO
10.6. ESCRITURA PUBLICA DE HIPOTECA
10.7. RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL
10.8. UBICACIÓN DEL PREDIO IGAC
10.9. DILIGENCIA DE SECUESTRO

1. ASPECTOS GENERALES DE LA VALUACIÓN.

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

Solicitante: LUCEIBE AMANDA GOMEZ **C.C. o NIT:** 34'558.183

1.2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

Objetivo: Estimar el valor comercial más probable del inmueble para un **proceso de Remate**, predio ubicado en la **Cra 4 No 60n -17 lote 11 Bloque A Barrio Los Angeles de la Ciudad de Popayán en el Departamento del Cauca**, 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.

con una extensión superficiaria de 91 m2 de área de terreno y 136 m2 area construida teniendo en cuenta las especificaciones del recibo de impuesto predial y consulta geoportal Igac y demás documentos que suministre el cliente del avalúo.

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)..

Destinatario: JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN CAUCA PROCESO 2021-00157-00 .

1.3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

El evaluador 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 evaluador 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 de la Escritura Publica de Hipoteca 5114 de Noviembre 26 de 2018 de la Notaria Tercera del Circulo de Popayan.
- Copia digital del Certificado de Tradición folio de Matrícula Inmobiliaria No.120-131208 impreso el 02 de Septiembre de 2022.
- Copia Diligencia de secuestro de inmueble Acta 091 de Julio 07 de 2022. Proferido Juzgado Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Multiple de Popayan radicado 2021-00157-00.
- Copia del recibo de impuesto predial **22010310058090** Año 2022

1.5. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Visita: Dia 29, Agosto del 2022 **Informe:** 05 Septiembre del 2022

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 valor. Se entiende por Valor de Mercado (según el International Valuation Standards Council – 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	Se trata de una edificación habitacional unifamiliar lote medianero, ubicado al interior, sobre la via principal Cra 4 – Calle 60N con puerta y garaje hacia la calle distinguido con la nomenclatura urbana en su puerta de acceso 60N –17 lote 11 Bloque A Barrio Los Angeles de la Ciudad de Popayán .
Uso actual	En cuanto al uso, se trata de un bien inmueble tipo casa y actualmente es utilizado como vivienda, esta ubicada sobre los principales ejes viales que bordean el sector de toda la ciudad En el sector predomina el uso de vivienda en lote independiente, 1 - 2 y pisos y terraza.

Según Escritura Publica de Hipoeca 5114 de Noviembre 26 de 2018 de la Notaria Tercera (3) del Circulo de Popayan registrada en la anotación # 010 del Certificado de Tradición folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-131208 impreso el 02 de Septiembre de 2022. **ESPECIFICACION : GRAVAMEN: 0211 HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 50% RADICADOS SOBRE EL INMUEBLE DE ANIBAL ANTONIO JIMENEZ BERMUDEZ A LUCEIBE AMANDA SAÑUDO GOMEZ.** anotación # 011 OFICION 527 DEL 29 DE JULIO DE 2021 **JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN: ESPECIFICACION : MEDIDA CAUTELAR: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL SOBRE DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 50% RADICADOS SOBRE EL INMUEBLE DE: LUCEIBE AMANDA SAÑUDO GOMEZ a: ANIBAL ANTONIO JIMENEZ BERMUDEZ,** anotación # 007 ESCRITURA 193 DEL 30 ENERO DE 2013 Notaria Tercera (03) de Popayan **ESPECIFICACION : OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO**

Lo anterior no constituye un estudio de títulos. Vigencia 1 año

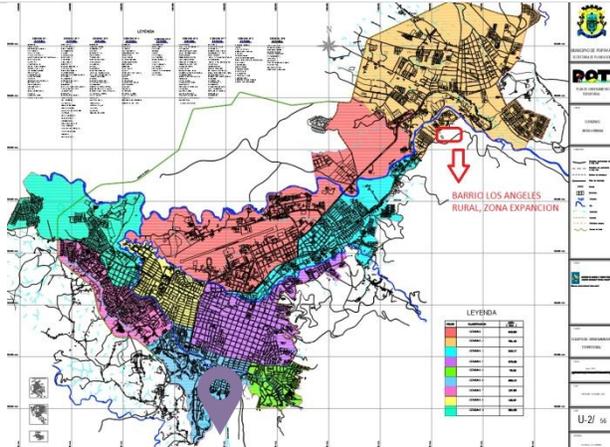
2. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL INMUEBLE.

2.1. UBICACIÓN

País:	Colombia	Departamento:	Cauca.
Municipio:	Popayán	Comuna/Sector:	2 Rural
Dirección:	Según el Certificado de Tradición: Cra 4 60N –17 lote 11 Bloque A Barrio Los Angeles, Cra 4 60N –17 con casa No. 11 Barrio Los Angeles Según el recibo de impuesto predial: Cra 4 60N –17 lote 11 Bloque A		
Barrio:	Los Angeles	Legalidad:	Aprobado.
Limitante	No Aplica		
Conj/Edificio:	No aplica.		
R.P.H.	SI	NO	
		Estrato:	Rural

2.2. LOCALIZACIÓN

Coordenadas WGS84 Google Maps: Latitud = 2°28.30" N Longitud = 76°34'09 W"O



Fuente: Imagen satelital de Google Earth y Plano Comunas Alcaldia

2.3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR DONDE SE LOCALIZA EL INMUEBLE.

El inmueble objeto de avalúo, hace parte del barrio Los Angeles, ubicado al nor - oriente de la cabecera urbana del municipio de Popayán, sector que conecta con la Vereda Gonzales por la calle 66N. antigua via del ferrocarril, El barrio limita con Por el norte con el barrio Vereda Gonzales, como el barrio Los Robles, San Eduardo. Por el Occidente con el Centro Recreativo de Comfacauca, Por el Sur con El Barrio Guayacanes del Rio, Por el sur Con barrios aledaños con via al rio las piedras, Los Angeles es un sector que se esta consolidando, tanto de edificaciones como vías, de estratos 1 y 2, desarrollado en su mayoría con tipologías de vivienda de uno y dos pisos, individuales, exceptuando la calle 66N que es un eje que conecta con la cra 6 y la autopista del norte, Las vías son pavimentadas transitables tanto para vehiculos como para peatones, posee zonas verdes.



Fuente <https://mapcarta.com/es/N5337405082>

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	✓	Bueno	Arborización	✓	Bueno
Energía	✓	Bueno	Andenes y Sardineles	✓	Bueno	Ciclo vías	✓	Malo

Usos predominantes

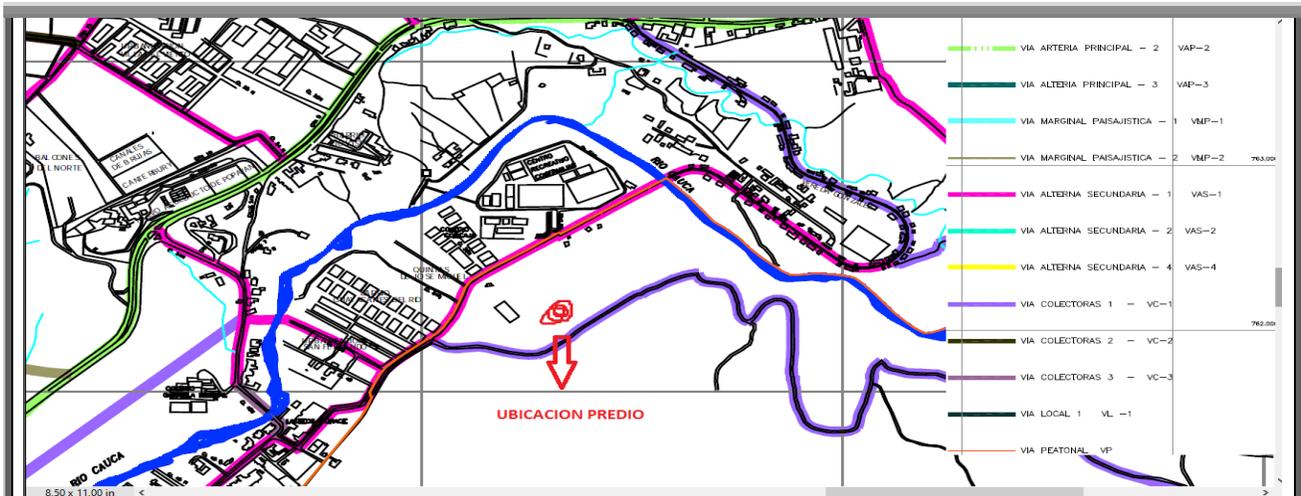
En el sector predomina al interior del barrio el uso de vivienda en lote independiente, de 1 a 2 pisos, con comercio de algunas tiendas y micelaneas de barrio restaurantes y zonas de comidas por su cercania el Centro Recreativo de Comfacauca

Amoblamiento Urbano.

El sector cuenta con iluminación pública. La nomenclatura y la señalización es buena. tiene andenes, sardineles y zonas blandas. parques y zonas recreativas, además los espacios públicos les hace falta mobiliario, juegos y canchas para el uso de la comunidad,.

Vías de acceso

Las vías principales de acceso al sector son la cra 6, calle 66N clasificadas según la jerarquización vial del POT Vigente de Popayán como vía VAS- 1 VIA ALTERNA SECUNDARIA 1. Al predio se accede por la cra 5B y calle 66N VAS- 1 VIA ALTERNA SECUNDARIA 1. Se trata de vías en un doble sentido, de calzada en pavimento, con tramos en buen estado, de geometría recta y pendientes del 1 al 7 %. Ver plano POT Popayán. Sin embargo es importante mencionar que el acceso a la vivienda es por vía alterna secundaria pavimentada.



Transporte público

El sector cuenta con excelente servicio de transporte público, prestado por el Sistema de Transporte TRANSPUBENZA, sobre la calle 66N desde la cra 6 hacia el barrio Bellorizonte. Desde allí el cubrimiento es a toda la ciudad, con una frecuencia aproximada de 20 minutos

Edificaciones importantes del sector

Se puede mencionar, que las edificaciones principales del sector se encuentran el Centro recreativo de comfacauca. Aledaño al sector se encuentra, Colegios y Universidades Abierta a Distancia .

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:

Clasificación del suelo:	Rural
Zona homogénea:	Zona No. 5
Área de actividad:	Área Residencial (AR-3)
Tratamiento Urbanístico:	De Renovacion

2.5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Linderos.

Norte:	Con Lote No. 10 .con nomenclatura 60N- 11 de la cra 4
Sur:	Con Lote No. 12 . con nomenclatura 60N- 23 de la cra 4
Este - Oriente:	Con la vía carrera 4 .
Oeste- Occidente:	Con Lote No. 9 Se encuentra levantada una vivienda de 3 pisos, en paredes de ladrillo y cemento, repelladas, resanadas y pintadas, con pisos en cerámica, cubierta y cielo raso en losa de concreto, primarios sin cierre

Fuente: Según Escritura Publica de Hipoteca 5114 de Noviembre 27 de 1996 de la Notaria Segunda del Circulo de Popayan .

Superficie	Frente	6,50 m	Fondo	14,00 mts	Área	91,00 m2
-------------------	---------------	---------------	--------------	------------------	-------------	-----------------

Fuente: Recibo de paz y salvo municipal y estado de cuenta de predial unificado del predio año 2022

Conformación y configuración.	Se trata de un lote regular, medianero, de con un área de Terreno de 91.00 m2 y un área de construcción de 136,00 m2 Según Recibo de Impuesto Predial unificado y areas del geoportal del Igac
Topografía y relieve.	El predio cuenta con un relieve plano, con una pendiente de 1 a 1,5 %
Cerramientos	Cerramiento muros perimetrales de la vivienda.

Reglamentación de uso del suelo, edificabilidad y normas volumétricas.

Uso del suelo

Principales Áreas de Actividad, residencial

Complementarios Uso comercial de bajo impacto, como tiendas y mercados de escala barrial .

Norma Volumétrica. Edificabilidad

En lo estipulado en el acuerdo 06 de 2002 POT de Popayán Para lotes destinados a vivienda unifamiliar y bifamiliar, patios posteriores para iluminación y ventilación deberán tener un área mínima de 9.00 m², con lados no menores de 3.00 m, ubicado sobre cualquiera de sus costados o desplazado de ellos. Para la vivienda multifamiliar, los vacíos de iluminación y ventilación (diferentes al aislamiento posterior) deberán tener como área mínima la definida en

HASTA 5 PISOS	MÁS DE 5 PISOS
9.00 M ² (lado mínimo de 3.00 m)	16.00 M ² (lado mínimo de 4.00 m)

Áreas mínimas de lote

TABLA 12 .

ÁREAS MÍNIMAS URBANIZACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR ABIERTA					
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	ÁREA M ² Mínima de Lote	FRENTE ML Mínimo	ALTURA Máxima Permitida	Índice de Construcción	Índice de Ocupación
AR-5	180	10	3 pisos	200%	80%
AR-4	144	8			
AR-3	112	7			
AR-2	84	6			
AR-1	60	5			
Usos compatibles: Los que se determinan para la zona de ubicación según la tabla 18. Usos restringidos: Los demás que hacen parte de la presente reglamentación.					

Alturas máximas permitidas

TABLA 13.

ÁREA MÍNIMA DE CONSTRUCCIÓN MULTIFAMILIAR					
Apartamentos una alcoba.	Apartamentos dos alcobas.	Apartamentos tres alcobas.	Apartamentos cuatro alcobas	Índice de Construcción	Índice de Ocupación
35 m ²	55 m ²	65 m ²	80 m ²	-	80%
ALTURA PERMITIDA					
Frente mínimo hasta 7.00 ml		Frente mínimo 7.00 – 14.00 ml		Frente mínimo 14.00 ml, o más	
3 pisos		5 pisos		5 pisos o más	
En ningún caso se considerarán las áreas comunes como parte del área construida por apartamento.					

TABLA 14.

Servicios públicos del inmueble

Acueducto ✓ Alcantarilla ✓ Energía ✓ Gas ✓ Telefonía ✓ Aseo ✓

2.6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Descripción – Tipo de construcción(es). No. de construcciones 1

Casa unifamiliar medianera, con un área de lote de 91 m² y de construcción 136,00 , según areas predial , con medidas de 6,5 m de frente por 14,00 mts de fondo, (áreas tomadas en campo). Sobre este lote se encuentra levantada una vivienda de tres pisos, en paredes de ladrillo y cemento, repelladas, resanadas y pintadas, con pisos en ceramica, cubierta y cielo raso en losa de concreto, en su fachada consta de antejardin con pisos en cemento primario sin cierre, una ventana en lamina, vidrios lisos y reja en hierro de seguridad, dos puertas ventana en lamina, vidrios lisos y baranda en hierro, un porton en lamina de tres abras, vidrios lisos y reja en hierro, una puerta de acceso en lamina, marco igual con luceta y reja, en su interior consta de un garaje, un muro a media altura que da a un espacio para comedor, un foramen para puerta que conduce a un patio de ropas cubierto con teja plastica sobre estructura metalica, donde hay un lavadero en ladrillo y cemento repellido sin enchape, un foramen para puerta que conduce a una cocina con meson en concreto en forma de L, enchapado con lavaplatos en acero inoxidable, un foramen para ventana, con gabinetes en madera en la parte superior, un foramen para puerta que conduce a un cuarto con foramen para ventana, una puerta en madera entamborada que conduce a una sala, un cuarto para baño social de dos servicios, enchapado en ceramica con puerta en madera, unas gradas en concreto enchapadas en ceramica, que conducen al segundo piso donde hay un hall, cuatro habitaciones con foramen para puerta, un baño de tres servicios sin enchape, con foramen para puerta, unas gradas en concreto enchapadas en ceramica que conduce a una terraza con puerta en lamina parcialmente cubierta con hojas de eterniot y estructura metalica, con piso en cemento primario es importante mencionar que la estructura de la casa cumple con las normas vigentes del código nacional de sismo resistencia la NRS 2010, ya que se pudo observar que los muros son

de carga. cuenta con un sistema a porticado, el muro de cerramiento lateral es medianero por lo tanto se comparte con la casa vecina. El acceso al inmueble es de uso exclusivo vehicular. El inmueble en general se encuentra en regular estado de conservacion, **NOTA: LAS CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION SE TOMARON DE LA ESCRITURA PUBLICA DEL PREDIO, ya que no fue posible el ingreso a la vivienda ya que al momento de la visita la persona que reside se encontraba supuestamente fuera de la ciudad.**

CONSTRUCCIÓN 1

No. pisos	3	Edad aprox.	9 años	Clase	3,5	Iluminación	Buena	Ventilación	buenas
Estado de la construcción			Usada	En obra blanca	Acabados sencillos		% Avance	80%	

Dimensiones de la construcción – Áreas.

Descripción	Área construida	Área privada
Piso 1	91	0,00 m2
Piso 2		
Total	136	0,00 m2

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

Cimentación	Se presume vigas y zapatas en concreto
Estructura	Muros portante, vigas y columnas en concreto
Cubierta	Teja de eternit
Estructura	Perlin
Cerramiento	Muros en ladrillo,

ACABADOS

Fachada	Repellada sin estuco ni pintura
Muros	Interiores en ladrillo resanados y pintados
Baños	aparatos sanitarios sencillos, enchape
Gradas	Enchapadas en piso de ceramica
Cocina	cocineta, mezon enchape, lavaplatos en acero inoxidable, muebles en madera
Pisos	Ceramica
Ventanas	Metalicas exteriores
Puertas	Metalicas Exteriores
Otros	Fachada Repellido, estucado, pintado
Cielo Falso	En losa
Estado Pintura	5 de 10
Lavadero	Sin enchapes

CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO

Barrio estrato 2 Medio, con casas sencillas

COMENTARIOS DE LOS ACABADOS

Se observa que los acabados están en regular estado de conservación, la cocina enchapada sin en regular estado de conservacion

3. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL INMUEBLE.

3.1. TÍTULO DE PROPIEDAD.	Escritura Publica de Hipoteca 5114 de Noviembre 26 de 2018 de la Notaria Tercera del Circulo de Popayan
3.2. MATRICULA INMOBILIARIA	Casa - Lote 1: No. 120-131208
3.3. Numero Catastral Igac	Casa – Lote: Numero de 19001000200000004042200000000
3.4. P.H.	No Aplica
3.5. N.P.H.	No Aplica
3.6. COEFICIENTES.	No aplica.
3.7. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Según información del cliente, el predio no tiene Licencias de construcción.
3.8. AVALUO CATASTRAL	\$35'666.000 Para el Año 2022

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 una casa unifamiliar de 2 plantas. el avalúo se desarrolla basado en la Según Escritura Publica de Hipoeca 5114 de Noviembre 26 de 2018 de la Notaria Tercera (3) del Circulo de Popayan registrada en la anotación # 010 del Certificado de Tradición folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-131208 impreso el 02 de Septiembre de 2022. **ESPECIFICACION : GRAVAMEN: 0211 HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 50% RADICADOS SOBRE EL INMUEBLE DE ANIBAL ANTONIO JIMENEZ BERMUDEZ A LUCEIBE AMANDA SAÑUDO GOMEZ.**

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 al nororiente de la ciudad de Popayán. (Según el P.O.T.) en sentido Occidente-Oriente

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

RUIDO: No existe contaminación por ruido

PAISAJE: Hace parte del paisaje urbano

RIESGO SÍSMICO: El riesgo sísmico de la ciudad de Popayán es ALTO

6. FORMA Y TOPOGRAFIA DEL TERRENO

FORMA DEL LOTE	Regular - Rectangular
TIPO DE LOTE	Medianero
UBICACIÓN	Carrera 4 # 60N -17
TOPOGRAFÍA	El inmueble presenta topografía plana en un 100%
VENTAJAS	Es un inmueble ubicado en un sector al norte-oriente de la ciudad. Presenta fácil acceso a vías y rutas de transporte público, La edificación esta en regular estado de conservación, tiene excelentes vías recién pavimentadas en concreto, es una zona con todo el equipamiento e infraestructura urbana de la ciudad, hay diferentes Universidades, Seguridad, esta en una zona que cuenta con todo el equipamiento e infraestructura que ofrece la ciudad
DESVENTAJAS	No se identifican

7. ASPECTOS GENERALES DE LA VALUACION.

DECRETO NUMERO 1420 DE 1998. "Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61,62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos"., **Capítulo cuarto De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos Art. 21** Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinarán en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial

- **Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008:** Por la cual se establecen los procedimientos para los avaluos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997

-**Ley 9 de 1989:** Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

- **Decreto 2150 de 1995.** Por medio de la cual se suprimieron y reformaron algunos trámites considerados innecesarios para la administración, en su artículo 27, estableció que: tratándose de avalúos inmobiliarios necesarios para las diferentes entidades públicas, podían ser adelantados por cualquier persona natural (Avaluador).

- **LEY 1673 DE 2013** Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones

- **DECRETO NUMERO 556 DE 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.

- **LEY 388 DE 1997.** "Por la cual se modifica la ley 9a. de 1989, y la ley 3a. de 1991 y se dictan otras disposiciones"..

8. 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

8.1. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S).

Para el Terreno : **Método de Comparación o de Mercado.**

En la realización de este avaluo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geografico Agustin Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008,

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS METODO DE COMPARACION O DE MERCADO: Resolución IGAC 620 de 2008. Artículo 1- Metodo de comparacion o de mercado. Es la tecnica 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 avaluo, Tales ofertas o transacciones, deberan ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimacion del valor comercial.

Para la Construcción: **Método de Costo de Reposición**

Este método busca establecer el valor comercial estimando el costo total de construir a precios de hoy un bien semejante; una vez obtenido el valor de nuevo se le resta la depreciación acumulada, y se le adiciona la utilidad del constructor. Lo que se establece con esta metodología es el valor comercial de la vida útil remanente del bien. Para el cálculo de la depreciación se utilizó el método de Fitto y Corvini, el cual conjuga la edad y el estado de conservación de los Inmuebles. Resolución IGAC 620 de 2008. Artículo 3 - Metodo de Costos de reposicion. Es la tecnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien objeto del avaluo, a partir de estimar el costo total de la construccion a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avaluo,y restarle la depreciacion acumulada. Al valor asi obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno

8.2. 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.

8.3. 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	PREDIO RURAL
• Área de Construcciones	136 m2
• Vetustez(Años)	9
• Estado del inmueble	3,0
• Estrato Socioeconómico	1
• Tipo de Vía	SECUNDARIA
• Pendiente	0 – 3%
• Área del lote (m2)	91,00 m2

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:

Fuente del Dato	Ubicación	Tipo de Inmueble	Área Terreno (m ²)	Área Construcción (m ²)	Valor Oferta	Factor Negociación
https://www.facebook.com/commerce/products/se-vende-casa-%F0%9F%8F%A0-barrio-los-%C3%81ngeles-popay%C3%81n/3502416606470027/?ref=mini_shop_collection&referral_code=null	LOS ANGELES	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	91,00	160,00	\$ 240.000.000,00	1,00
https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-casa-lomas-de-granada.3ebb58cd-b24e-39ea-84e7-de811576f8b9	LOMAS DE GRANADA	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	110,00	144,00	\$ 215.000.000,00	1,00
https://casas.mitula.com.co/adform/000006780123642078397951?search_terms=casas+3+habitaciones+quintas+popayan&page=1&pos=26&t_sec=206&t_or=2&t_pvid=b89524f9-86cf-4be2-a87c-f36a0b1eeb1a&req_sgmt=REVTS1RPU DtTRU87U0VSUDs=	LOMAS DE GRANADA	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	110,00	216,00	\$240.000.000,00	0,90

Valor Ajustado % Negociación	Ubic.	Factor Ubicación	Factor Tamaño	Factor Acabados	Valor / m ² Construcción	Valor / m ² Terreno	Valor / m ² Terreno Homologado
\$ 240.000.000,00	S	1,00	1,00	1,25	\$ 1.368.055,00	\$ 231.991	\$ 289.989,01
\$ 215.000.000,00	S	0,94	1,00	1,00	\$ 1.223.736,00	\$ 331.410	\$ 331.409,95
\$ 216.000.000,00	S	0,90	1,00	1,00	\$ 815.433,00	\$ 326.180	\$ 326.180,23

PROMEDIO	\$ 315.859,73	
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 22.556,78	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,14%	menor 7,5%
ASIMETRIA	(1,628)	cercana a 0
LIMITE SUPERIOR	\$ 338.416,51	
LIMITE INFERIOR	\$ 293.302,96	
VALOR ADOPTADO	\$ 315.000,00	

VALOR ESTIMADO AREA TERRENO	91,00 m2 x \$ 315.000,00	\$ 28.665.000,00
------------------------------------	---------------------------------	-------------------------

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES METODO DE COSTOS DE REPOSICION:

El método de Fitto y Corvini desarrollado en el siguiente cuadro, permite conocer el valor neto de reposición para la construcción de cada uno de los datos de mercado obtenidos en el sector. El valor de reposición a nuevo se tomó de acuerdo al estrato 1 Y 2, "RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO – Agosto 2022 REVISTA CONSTRUDATA CASAS POPAYÁN BARRIO LOS ANGELES \$ 1'756.597,00,/m2

CIUDAD	EDICIÓN	FECHA	COSTO TOTAL CONSTRUCCIÓN \$ m2
CALI	203	EDICION JUNIO – AGOSTO DE 2022	
VALOR TOTAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR MEDIO NUEVA			\$ 1'756.597,00

CONSTRUDATA 203 JUNIO - AGOSTO DE 2020

REVISTA CONSTRUDATA AGOSTO 2022, PRECIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIP	\$	1.570.203,00
REVISTA CONSTRUDATA AGOSTO 2022, PRECIO VIVIENDA UNIFAMILIAR VIS	\$	1.756.597,00
REVISTA CONSTRUDATA AGOSTO 2022, PRECIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS	\$	1.800.730,00
REVISTA CONSTRUDATA AGOSTO 2022, PRECIO VIVIENDA UNIFAMILIAR MEDIO	\$	2.493.172,00
REVISTA CONSTRUDATA AGOSTO 2022, PRECIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR MEDIO	\$	2.933.220,00

COSTO DE REPOSICION PARA LAS MUESTRAS

MUESTRAS	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN
Dato de Mercado 2	9	100	9%	3,0	22,12%
Dato de Mercado 3	25	70	36%	2,5	30,33%
Dato de Mercado 5	30	70	43%	3,5	53,58%

VALOR REPOSICION.	VALOR DEPRECIADO	VALOR / m ² CONST.
\$ 1.756.597,00	\$ 388.542	\$ 1.368.055,00
\$ 1.756.597,00	\$ 532.861	\$ 1.223.736,00
\$ 1.756.597,00	\$ 941.164	\$ 815.433,00

COSTO DE REPOSICION PARA EL BIEN OBJETO DEL AVALUO

	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN
Dato de Mercado 1	9	100	9%	3,5	36,47%

VALOR REP.	VALOR DEPRECIADO	VALOR / m ² CONST.
\$ 1.756.597,00	\$ 640.687,14	\$ 1.115.910,00

VALOR ESTIMADO AREA CONSTRUCCION	136,00 X \$ 1.115.910,00	\$ 151.763.760,00
----------------------------------	--------------------------	-------------------

De la misma forma, se desarrolló el método de Fitto y Corvini para la construcción objeto de valuación, asignando una Vida Técnica de 100 años, por tratarse de una construcción posterior a la norma sismoresistente actual, con muros de carga. La clase en una escala de 1 a 5 es de 3,5, por tratarse de un inmueble en regular estado de conservación ya que se observa que debe efectuar reparaciones loctivas como pinturas, enchapes carpinteria y cielo raso, obras de contrucción para adaptarse a las normas de sismo resistencia NRS DE 2010; Es importante mencionar que el inmueble su diseño arquitectónico cumple con los aislamientos posteriores y ventilación ya que este tiene patios, con buena ventilacion)

Los anteriores datos de mercado obtenidos, fueron y analizados, homogeneizando los valores para obtener el valor comercial unitario de m²de terreno. Se realizó entonces un análisis estadístico que permitió conocer el valor comercial más probable. Ver anexo "T-student"

8.4. ANALISIS DE RESULTADOS

Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que éste actualmente es utilizado para su uso más probable, es decir, representa el más alto y mejor uso al que puede ser destinado. El estudio estadístico t-student, arrojó los siguientes valores de terreno por m²: Promedio: **\$ 315.859,73**, límite superior **\$ 338.416,51** y límite inferior **\$ 293.302,96**. Por lo tanto y por tratarse de un predio urbano y de acceso vehicular por la vía principal calle 5 del Municipio de Popayán, con destinación económica residencial, se adopta el valor de **\$ 315.000,00** pesos por metro cuadrado, es decir un valor cercano al promedio por el estado de conservación en que se encuentra el inmueble.

Las ofertas corresponden a inmuebles de similares especificaciones al inmueble objeto de avalúo. El valor asignado al terreno es el redondeo del promedio de mercado.

El valor asignado a la construcción fue el resultado de aplicar el método de costo de reposición descontando una depreciación por edad y estado de conservación según la tabla de los autores Fitto y Corvini.

8.5. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

De la disponibilidad. La oferta de casas para la venta, estratos 1 y 2 es baja.

8.6. 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.

8.7. ACTUALIDAD EDIFICADORA.

De acuerdo al estudio del sector la morfología de los predios tiene la tendencia a la parte residencial.

8.8. CONSIDERACIONES GENERALES.

En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agrologicas y climáticas, estado de las construcciones, rentas y funcionalidad entre otros.

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

- La dinámica inmobiliaria del sector es media, con una fuerte tendencia de construcción de vivienda unifamiliares de 2 a 3 pisos, el predio tiene influencia de la carrera 5B y Calle 63N como eje comercial importante de la ciudad, sin embargo, es importante mencionar que la vivienda es medianera, el acceso a ésta es de uso vehicular.
- El inmueble objeto de valuación presenta características favorables en relación a los predios colindantes, que cuentan con accesibilidad vehicular. A pesar de estar cerca a una vía comercial, no se considera una posible explotación comercial por su cercanía al centro recreativo de Comfacauca.
- Se toma como Área cierta, Escritura Pública de Hipoteca No. 5114 del 26 de Noviembre del año 2018 de la Tercera (3) del Circuito de Popayán con una extensión superficial de 91 m² de área de superficie.
- El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.
- El citar los números de escrituras de adquisición y matrícula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos.
- Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas, las estadísticas propias y las suministradas por miembros afiliados a las agremiaciones inmobiliarias del municipio, sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e

interpretación de la información.

- 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).

8.9. CONCEPTO DE LA GARANTIA

9. AVALUO COMERCIAL

9.1. VALUACIÓN

CUADRO DE VALORES

DESCRIPCION	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Terreno	91.00 m ²	\$ 28.665.000,00	\$ 28.665.000,00
Construcción	136 m ²	\$ 151.763.760,00	\$ 151.763.760,00
VALOR COMERCIAL ESTIMADO			\$ 180.428.760,00

Son: Ciento Ochenta Millones Cuatrocientos Venti Ocho Mil Setecientos Sesenta Pesos m/cte. Este valor se estimó para el bien en referencia, el día Lunes 05 de Septiembre del año 2022.

Atentamente,



Andres Rodriguez Guevara

=====

ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA.

Avaluador

R.A.A. AVAL-10547858 de la ANA

9.2. 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 valuator sin el consentimiento escrito del (de los) avaluador(es)

9.3. Declaración de cumplimiento.

1. Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuator 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 evaluador 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 evaluador 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.

9.4. CERTIFICACIONES DEL PROCESO VALUATORIO.

ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA, Profesional Avaluador 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 numero de Matrícula Inmobiliaria No. 120-131208 impreso el 02 de Septiembre de 2022 y expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Popayán es el 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

9.5. 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.

10. ANEXOS

10.1. REGISTRO FOTOGRAFICO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DIRECCIÓN CARRERA 4 # 60N- 17

BARRIO LOA ANGELES

MUNICIPIO DE POPAYAN – CAUCA



VIA SUR- NORTE CRA 4



VIA NORTE – SUR CRA 4



VISTA VECINOS



VISTA ANTEJARDIN



GRADAS



COCINA EN OBRA



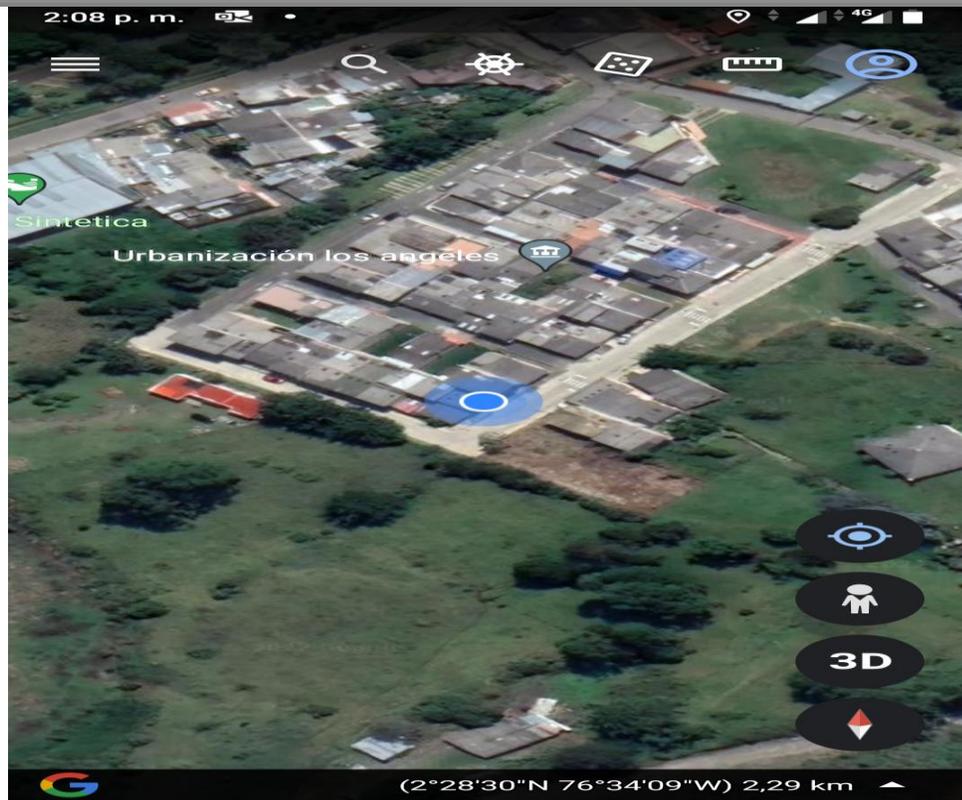
LAVADERO



HALL COMEDOR



11.2. LOCALIZACION GOOGLE EARTLH



11.3. PLANO DEL PREDIO ELABORACION PROPIA QGIS

The screenshot displays the QGIS interface with a purple polygon on the map. A 'Medir' (Measure) dialog box is open, showing the following data:

Segmentos [metros]
14,045
6,574
0,034

Total: 20,652 m metros

Options: Cartesiano, Elipsoidal

Buttons: Nuevo, Configuración, Copy All, Cerrar, Ayuda

Capas: 190010002000000040422000000000

Status bar: Ordenada: -76.5693444,2.4751299; Escala: 1:123; Resolución: 100%; Rotación: 0,0°; Representar EPSG:4326

11.4. CERTIFICACION AVALUADOR



PIN de Validación: af5e0ac1



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
14 Feb 2022

Regimen
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
14 Feb 2022

Regimen
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



PIN de Validación: af5e0ac1



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.

Fecha de inscripción
14 Feb 2022

Regimen
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

af5e0ac1

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 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: af5e0ac1



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



11.5 CERTIFICADO DE TRADICION DEL INMUEBLE

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220902967764430927 Nro Matrícula: 120-131208

Página 1 TURNO: 2022-120-1-64516

Impreso el 2 de Septiembre de 2022 a las 09:57:35 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: 23-09-1999 RADICACION: 1999-11465 CON: ESCRITURA DE: 20-09-1999
CODIGO CATASTRAL: 000200040422000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 2.960 de fecha 16-09-99 en NOTARIA 2 de POPAYAN LOTE # 11 BLOQUE A con area de 91 M2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

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

COMPLEMENTACION:
PRIMERO.- LA ASOCIACION PROVIVIENDA LOS ANGELES, ADQUIRO EL INMUEBLE EL CUAL ESTA INTEGRADO POR TRES LOTES, ASI:- -A)- UN LOTE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRAVENTA A DORA RIGUEY MOROCHO BENITEZ, POR ESCRITURA # 3.151 DE 04-10-94 DE LA NOTARIA 1A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 03-11-94 BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0096239; - - B)- OTRO LOTE POR COMPRAVENTA A VICTOR ANDRES CHAVARRO ANDRADE, POR ESCRITURA # 2.665 DE 31-07-96 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 15-08-96, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0111977; - - Y C)- EL OTRO LOTE POR COMPRAVENTA A LA SOCIEDAD MEDIOS COLOMBIANOS LTDA - MECOL LTDA., POR ESCRITURA # 5.640 DE 31-12-98 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 26-01-99, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0125403. - - - - POR ESTA MISMA ESCRITURA REGISTRADA EL 26-01-99, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0128688, LA ASOCIACION PROVIVIENDA LOS ANGELES, ENGLORO LOS INMUEBLES ANTES MENCIONADOS. - - - - SEGUNDO.- LA SOCIEDAD MEDIOS COLOMBIANOS LTDA - MECOL LTDA., ADQUIRO EL INMUEBLE MENCIONADO EN EL ORDINAL C) DEL NUMERAL PRIMERO, POR COMPRAVENTA A LA ASOCIACION PROVIVIENDA LOS ANGELES, POR ESCRITURA # 2.507 DE 02-06-98 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 03-06-98, BAJO MATRICULA # 120-0125403. - - - - TERCERO.- LA ASOCIACION PROVIVIENDA LOS ANGELES, ADQUIRO EL INMUEBLE MENCIONADO EN EL NUMERAL ANTERIOR, POR COMPRAVENTA EN MAYOR EXTENSION A DORA RIGUEY MOROCHO BENITEZ, POR ESCRITURA # 3.151 DE 04-10-94 DE LA NOTARIA 1A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 03-11-94 BAJO MATRICULA # 120-0096239. - - - - CUARTO.- DORA RIGUEY MOROCHO BENITEZ, ADQUIRO UN PREDIO MAYOR, DEL CUAL HACEN PARTE LOS LOTES MENCIONADOS EN EL ORDINAL A) DEL NUMERAL PRIMERO Y NUMERAL ANTERIOR, POR COMPRAVENTA A SANDRA LORENA MOROCHO BENITEZ, POR ESCRITURA # 7.369 DE 09-11-93 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 19-11-93 BAJO MATRICULA # 120-0090186. - - - - QUINTO.- SANDRA LORENA MOROCHO BENITEZ, ADQUIRO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A BEATRIZ BENITEZ PLAZAS, POR ESCRITURA # 476 DE 22-02-89 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 14-03-89, BAJO MATRICULA # 120-0069964. - - - - ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR ESCRITURA # 2.381 DE 14-08-89 DE LA NOTARIA 2A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 05-09-89, BAJO MATRICULA # 120-0069964. - - - - SEXTO.- BEATRIZ BENITEZ PLAZAS, ADQUIRO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE PRESCRIPCION, SEGUN SENTENCIA DE 05-05-88 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO DE POPAYAN, REGISTRADA EL 01-06-88 BAJO MATRICULA # 120-0066950. - - - - SEPTIMO.- VICTOR ANDRES CHAVARRO ANDRADE, ADQUIRO EL INMUEBLE MENCIONADO EN EL ORDINAL B) DEL NUMERAL PRIMERO, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A HECTOR LEON PEIA CASTILLO, POR ESCRITURA # 3.372 DE 24-11-92 DE LA NOTARIA 1A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 01-12-92, BAJO MATRICULA # 120-0069309. - - - - OCTAVO.- HECTOR LEON PEIA CASTILLO, ADQUIRO EL INMUEBLE POR COMPRA A BEATRIZ BENITEZ PLAZAS, POR ESCRITURA # 3.644 DE 14-12-88 DE LA NOTARIA 1A. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 19-12-88, BAJO MATRICULA # 120-0069309. - - - - NOVENO.- BEATRIZ BENITEZ PLAZAS, ADQUIRO EL INMUEBLE POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE PRESCRIPCION, SEGUN SENTENCIA DE 05-05-88 DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CTO DE POPAYAN, REGISTRADA EL 01-06-88, BAJO MATRICULA # 120-0066950.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220902967764430927

Nro Matrícula: 120-131208

Pagina 2 TURNO: 2022-120-1-64516

Impreso el 2 de Septiembre de 2022 a las 09:57:35 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

- 1) CARRERA 4 #60N-17 LOTE # 11 BLOQUE A BARRIO LOS ANGELES
- 2) CARRERA 4 # 60N-17 LOTE CON CASA N. 11 BLOQUE A BARRIO LOS ANGELES

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)
120 - 128688

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-06-1998 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2.507 DEL 02-06-1998 NOTARIA 2 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESAS

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

DE: ASOCIACION PROVIVIENDA LOS ANGELES

A: SOCIEDAD MEDIOS COLOMBIANOS - MECOL LTDA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-09-1999 Radicación: 1999-11465

Doc: ESCRITURA 2.960 DEL 16-09-1999 NOTARIA 2 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 160 DIVISION MATERIAL

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

A: ASOCIACION PRO-VIVIENDA LOS ANGELES

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-08-2004 Radicación: 2004-11050

Doc: ESCRITURA 2524 DEL 26-08-2004 NOTARIA 2 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0710 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA -ESCRITURA #2507/98. ESTE Y OTROS.

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

A: ASOCIACION PROVIVIENDA LOS ANGELES

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-10-2005 Radicación: 2005-13617

Doc: ESCRITURA 3276 DEL 03-10-2005 NOTARIA 2 DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ASOCIACION PROVIVIENDA LOS ANGELES

A: BERMEO BETANCUR KETERYN ALEJANDRA (MENOR)

X

A: BETANCUR MESA SOR YOLANDA

CC# 34531296 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-07-2011 Radicación: 2011-120-6-7775



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220902967764430927

Nro Matrícula: 120-131208

Pagina 3 TURNO: 2022-120-1-64516

Impreso el 2 de Septiembre de 2022 a las 09:57:35 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

Doc: ESCRITURA 1143 DEL 20-05-2011 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$5,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 50% DEL INMUEBLE.

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

DE: BETANCUR MESA SOR YOLANDA CC# 34531296

A: GIRALDO VELEZ LUZ DIANA CC# 41953738 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-03-2013 Radicación: 2013-120-6-3500

Doc: ESCRITURA 193 DEL 30-01-2013 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$14,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 50%

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

DE: BERMEO BETANCUR KATERYN ALEJANDRA CC# 1061775843

A: LOPEZ VALENCIA EVER JULIAN CC# 91508864 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-03-2013 Radicación: 2013-120-6-3500

Doc: ESCRITURA 193 DEL 30-01-2013 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

A: GIRALDO VELEZ LUZ DIANA CC# 41953738 X

A: LOPEZ VALENCIA EVER JULIAN CC# 91508864 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-10-2016 Radicación: 2016-120-6-15866

Doc: ESCRITURA 4681 DEL 18-10-2016 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 50%., ADQUIRIDOS POR ESCRITURA 193 DEL 30/01/2013 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN.

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

DE: LOPEZ VALENCIA EVER JULIAN CC# 91508864

A: CAMACHO PAME ANA DEIBA CC# 25291728 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-11-2018 Radicación: 2018-120-6-17661

Doc: ESCRITURA 5114 DEL 26-11-2018 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$16,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 50% RADICADOS SOBRE EL INMUEBLE.

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

DE: CAMACHO PAME ANA DEIBA CC# 25291728

A: JIMENEZ BERMUDEZ ANIBAL ANTONIO CC# 8455060 X

11.6 ESCRITURA PUBLICA DE HIPOTECA


República de Colombia


1

A#049890275

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
NOTARIA TERCERA (3ª) DEL CÍRCULO DE POPAYÁN – CAUCA

ESCRITURA PÚBLICA N° 5114
 Cinco mil ciento catorce

— jdv —

En la ciudad de Popayán, Departamento del Cauca, República de Colombia, a los Veintiséis (26) días de Noviembre del año dos mil dieciocho (2018), ante **LINEY MAGNOLIA COLLAZOS FERNÁNDEZ** Notaria Tercera (3ª) Encargada del Circulo de Popayán – Cauca (Resolución N° 13535 de fecha 6/11/2018 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro), comparecieron por una parte —

Nombre	Identificación cédula N°	Expedida en	Estado civil
ANA DEIBA CAMACHO PAME	CC. 25291728	Popayán	Soltero(a) sin unión marital de hecho vigente

quien(es) en adelante se denominara(n) **LA PARTE VENDEDORA** y por otra parte

Nombre	Identificación cédula N°	Expedida en	Estado civil
ANÍBAL ANTONIO JIMÉNEZ BERMÚDEZ	CC. 8455060	Fredonia	Casado(a) con sociedad conyugal vigente

quien(es) en adelante se denominara(n) **LA PARTE COMPRADORA**, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad, quienes de común acuerdo manifestaron: -----

===== **SECCIÓN I – Compraventa** =====

PRIMERO. Compraventa: Que LA PARTE VENDEDORA transfiera(n) a título de COMPRAVENTA a favor de LA PARTE COMPRADORA, la totalidad de los **DERECHOS DE CUOTA que posee equivalentes al 50%** de un inmueble con las siguientes especificaciones de acuerdo a su título de adquisición: así:

Inmueble	CASA – LOTE N° 11 en el Bloque A del Barrio LOS ÁNGELES
Tipo	Urbano
Dirección	Carrera 4 # 60N – 17 Lo 11 Bloque A, Barrio Los Angeles
Ubicación	Municipio de Popayán – Departamento del Cauca
Matricula Inmobiliaria	120-131208
Código Predial	000200040422000
Área	91 metros ²

Papel incoloro para uso exclusivo en la escritura pública – No tiene costo para el usuario

10645040498100
 27/10/2017

Linderos	NORTE	con lote No. 10
	SUR	con lote No. 12
	ORIENTE	Carrera 4
	y OCCIDENTE	con lote No. 9

SEGUNDO. Tradición: Cercenas de la finca...

Escritura N° 4681 de fecha 18/Octubre/2016 de esta notaria. El inmueble sobre el cual están radicados los derechos de cuota está registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Popayán bajo la matrícula inmobiliaria antes citada.

TERCERO. Valor: La venta de los derechos de cuota se hace por la cantidad de ---

\$ 16.000.000 Dieciséis millones de pesos Moneda Corriente

Dinero que LA PARTE VENDEDORA declara recibido a entera satisfacción de LA PARTE COMPRADORA y como parte vendedora se obliga al saneamiento de esta compraventa en todos los casos de evicción previstos por la Ley.

CUARTO: La compraventa de los derechos de cuota se hace con todas sus MEJORAS anexidades, usos, costumbres, servidumbres, dependencias naturales como civiles, sin reserva de ninguna naturaleza, LIBRE de toda clase de gravámenes, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, embargos y en general de toda clase de restricciones al dominio.

QUINTO. 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: LA PARTE COMPRADORA halló corriente esta escritura y manifestó que ACEPTA(N) 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.---

No aplica lo establecido en la ley 258 de 1996, puesto que no se dan los presupuestos contemplados en dicha ley.

SECCIÓN II - Hipoteca

Continuando presente el compareciente ANÍBAL ANTONIO JIMÉNEZ BERMÚDEZ de las condiciones civiles antes anotadas, quien(es) en adelante se denominará(n)

LA PARTE DEUDORA y por otra parte

Nombre	Identificación cédula N°	Expedida en	Estado civil
LUCEIBE AMANDA SAÑUDO GÓMEZ	CC 34558163	Popayán	Soltero(a) con unión marital de hecho vigente

... domiciliado(a) en esta ciudad, quien(es) en adelante se

Documento autoral para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia





denominará(n) LA PARTE ACREEDORA, de común acuerdo manifestaron: -----
PRIMERO: Que LA PARTE DEUDORA se reconoce DEUDORA de LA PARTE ACREEDORA por la cantidad de -----

\$ 12.000.000 Doce millones de pesos Moneda Corriente
Suma que ha recibido de LA PARTE ACREEDORA a título de mutuo o préstamo --

SEGUNDO: La cantidad expresada en la cláusula anterior, LA PARTE DEUDORA se obliga a pagarla a LA PARTE ACREEDORA, o a su orden o a quien sus derechos represente, en la ciudad de Popayán, al vencimiento del plazo de **DOCE (12) MESES** contados a partir de la fecha de esta escritura, plazo que podrá prorrogarse mediante acuerdo expreso entre las partes pactado por escrito; o, en su defecto, las partes contratantes acuerdan que LA PARTE DEUDORA podrá pagar la totalidad de la deuda contratada antes del plazo estipulado, previa cancelación de los intereses adeudados. -----

TERCERO: Durante el plazo la parte deudora reconocerá un INTERÉS MENSUAL a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera, y que pagara a su acreedor o a su orden en esta ciudad de Popayán, por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. -----

Parágrafo: La mora en el pago de dos (2) mensualidades consecutivas de los intereses estipulados dará derecho a la parte acreedora para declarar terminado el plazo y exigir inmediatamente el pago del capital e intereses pendientes. -----

CUARTO: En el evento de que LA PARTE DEUDORA incurriere en mora de cancelar el capital de la obligación a su cargo, pagará como interés penal adicional el máximo permitido en las normas legales, sin que esto limite o restrinja las acciones legales de la parte acreedora para hacer efectiva la obligación siendo de cargo de la parte deudora pagar los gastos y costas de la cobranza judicial o extrajudicial de la deuda, si a ello hubiere lugar, más los honorarios de abogado que deba adelantar la gestión, que fijara el Juzgado correspondiente y que se causaran y harán efectivos con la sola presentación de la demanda. -----

QUINTO: Para asegurar el cumplimiento de la obligación que por medio de esta escritura contraen, LA PARTE DEUDORA además de comprometer su responsabilidad personal, constituye a favor de LA PARTE ACREEDORA, HIPOTECA de primer grado sobre un bien de su propiedad consistente en la totalidad de los DERECHOS DE CUOTA que posee equivalentes al 50% de un



1064UC000403018
31/10/2017

Inmueble distinguido como: CASA - LOTE N° 11 en el Bloque A del Barrio

LOS ÁNGELES predio cuyos linderos y demás especificaciones están descritos en la SECCIÓN I - Clausula Primera del presente instrumento

Parágrafo: Esta hipoteca comprende los derechos de cuota radicados sobre el bien inmueble descrito con todas sus mejoras, anexidades y dependencias y se extiende a todos los aumentos mejoras que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones abarcadas por la hipoteca conforme a la ley

SEXTO. Tradición: Derechos de cuota adquiridos por compraventa mediante el presente instrumento (Sección I).

SEPTIMO: Que los derechos de cuota radicados sobre el bien inmueble descrito lo ha tenido en posesión material desde que lo adquirió y que se halla LIBRE de toda clase de gravámenes, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, embargos y en general de toda clase de restricciones al dominio.

OCTAVO: LA PARTE DEUDORA faculta a LA PARTE ACREEDORA para que por sí solo obtenga la copia y el registro de esta escritura para los fines de la constitución legal del gravamen y para nombrar depositario de bienes en caso de cobro judicial, sin necesidad de notificación posterior.

NOVENO: Desde ahora LA PARTE DEUDORA acepta cualquier traspaso o cesión que LA PARTE ACREEDORA haga del crédito que garantiza esta hipoteca y de la presente garantía con todas las consecuencias señaladas en la ley.

DECIMO: En caso de que los derechos de cuota radicados sobre el bien inmueble descrito y materia del presente contrato fuere perseguido judicialmente por un tercero para la efectividad de otra obligación, caducara el plazo arriba señalado y consecuentemente podrá LA PARTE ACREEDORA, establecer la acción judicial pertinente.

DECIMO PRIMERO: la parte deudora se obliga a notificarle a la parte acreedora la venta o negociación que llegare a efectuarse de los derechos de cuota radicados sobre el bien inmueble descrito, para que de esta manera la parte acreedora pueda determinar si siguen dejando el dinero sobre el mismo bien o por el contrario exigen su entrega.

DECIMO SEGUNDO: En caso de fallecimiento de LA PARTE DEUDORA, LA PARTE ACREEDORA podrá acogerse al Artículo 1.434 de Código Civil respecto a

uno cualquiera de los herederos a su elección y seguir con él el juicio sin necesidad de preaviso. *Popet notarial para uso exclusivo. No tiene validez pública, contable y financiera. No aplica registro.*



República de Colombia

Popet notarial para uso exclusivo. No tiene validez pública, contable y financiera. No aplica registro.

Carta Notarial - 15.10.18

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

ALCALDÍA DE POPAYÁN
SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL
NTT. 891580.006-4
RECIBO OFICIAL DE PAGO
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
WWW.DODAYAN.GOV.CO

POPAYÁN
Cant. 1.09.134.02
31/03/2022

No. de Recibo: 22010310058090

CEDULA CATASTRAL 000200040422000	NOMBRE LUZ DIANA GIRALDO VELEZ	CEDULA/NIT 41953738	DIRECCION K 4 60N 17 Lo 11 Bq A
No Propietarios 2	MAT. INMOB. 120-131208	TIPO DE PREDIO RURAL	CLASIFICACION ESPECIAL DEL PREDIO Rural
			AREA TERRENO 0 91 - 91 m ²
			AREA EDIFICADA 136 m ²

IMPUESTO	VALOR	IMP. C.B.C.	IMP. PRE-RDMA	TOTAL	DESCUENTO
2022	35.640.000	7.00 Mds.	249.662	53.499	6.841
				110.902	11.000
				249.662	13.401
				110.902	11.000

Periodo: 2022

PAGUESE HASTA 29/04/2022

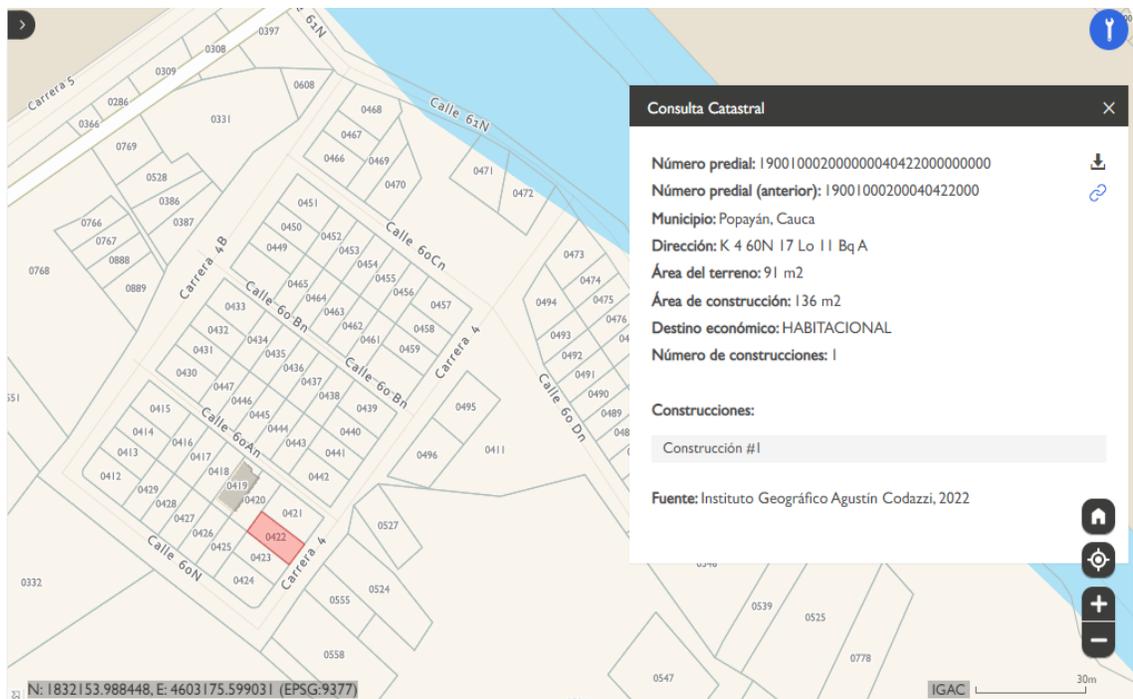
VALOR DEUDA 310.002

MENOS DESCUENTOS 35.000

TOTAL A PAGAR 275.000

15-08-04 - 181.134.375-131

11.8 UBICACIÓN PREDIO IGAC



11.9 DILIGENCIA DE SEQUESTRO

	ALCALDIA DE POPAYAN	GSCC-122
	SECRETARIA DE GOBIERNO	Versión: 07
		Página 1 de 3

DILIGENCIA DE SEQUESTRO DE BIEN INMUEBLE

ACTA No. 091

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR.
DEMANDANTE: LUCEIBE AMANDA SAÑUDO GÓMEZ
APODERADO: S.N.
DEMANDADO: ANIBAL ANTONIO JIMENEZ
COMISIÓN: 039
COMITENTE: JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE POPAYÁN CAUCA.
RADICADO: 2021-00157-00.

En Popayán, hoy siete (7) días del mes de julio de dos mil veintidós (2022), siendo la fecha y hora indicada en auto anterior, para llevar a efecto la práctica de una diligencia de secuestro de bien inmueble, ordenado por el JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE POPAYÁN CAUCA, mediante despacho comisorio No. 039 del 13 de enero de 2022, librado dentro del proceso EJECUTIVO SINGULAR, adelantado por LUCEIBE AMANDA ZAÑUDO GÓMEZ, quien actúa mediante apoderado judicial, contra ANIBAL ANTONIO JIMENEZ. Con tal fin el despacho de la Secretaría de Gobierno Municipal de Popayán, ubicada en el edificio el "C.A.M.", ubicado en la carrera 6 No. 4-21 de esta ciudad, se constituyó en AUDIENCIA PÚBLICA. A la hora indicada se contó con la presencia del (a) doctor (a): NUBIA EUGENIA LÓPEZ RIVERA, apoderado (a) judicial de la parte demandante, el despacho teniendo en cuenta que no se contó con la presencia del (a) secuestre designado (a) conforme a las facultades conferidas procede a reemplazarlo (a) por el (a) doctor (a) EDUARDO TIRADO AMADO, quien acepta el cargo y para tal efecto se identifica con la cédula de ciudadanía No. 91 239 506, residente en la carrera 7 No. 1N-28 oficina 613 de esta ciudad, teléfono No. 3127306755, y se procede a darle la debida posesión legal del mismo y bajo la gravedad del juramento prometió cumplir bien y fielmente con los deberes que el cargo le impone. Acto seguido el personal de la diligencia procede a trasladarse hasta la carrera 4 No. 60N-17 barrio Los Angeles de esta ciudad, llegados a dicha dirección se encontró al señor (a): YINETH ALEJANDRA DÍAZ FERNANDEZ, identificado (a) con la cédula de ciudadanía No. 1130645053.

Quien enterada del objeto de la diligencia de manera voluntaria permitió el acceso al inmueble para la práctica de la diligencia. Acto seguido el despacho procede a identificar el inmueble a secuestrar: Se trata de un lote de terreno No. 11 del bloque "A" del barrio Los Angeles de esta ciudad, identificado al folio de matrícula inmobiliaria No. 120-131208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, código catastral No. 000200040422000, con un área de 91 metros cuadrados, cuyos linderos son: Por el NORTE, con el lote No. 10, hoy con nomenclatura 60N-11 de la carrera 4; por el SUR, con el lote No. 12, hoy con nomenclatura 60N-23 de la carrera 4; por el ORIENTE, con la carrera 4; por el OCCIDENTE, con el lote No. 9. Sobre este lote se encuentra levantada una vivienda de tres pisos, en paredes de ladrillo y cemento, repelladas, resanadas y pintadas, con pisos en cerámica, cubierta y cielo raso en losa de concreto, en su fachada consta de un antejardín con pisos en cemento primario sin cierre, una ventana en lámina, vidrios lisos, y reja en hierro de seguridad, dos puertas ventana

en lámina, vidrios lisos y baranda en hierro, un portón en lámina, de tres abras, vidrios lisos y reja en hierro, una puerta de acceso en lámina, marco igual con luceta y reja, en su interior consta de un garaje, un muro a media altura que da a un espacio para comedor, un foramen para puerta que conduce a un patio de ropas, cubierto con teja plástica sobre estructura metálica, donde hay un lavadero en ladrillo y cemento repellido sin enchape; un foramen para puerta que conduce a una cocina con mesón en concreto en forma de "L", enchapado con lavaplatos en acero inoxidable, un foramen para ventana, con gabinetes en madera en la parte superior, un foramen para puerta que conduce a un cuarto con foramen para ventana, una puerta en madera entamborada que conduce a un sala, un cuarto para baño social de dos servicios, enchapado en cerámica, con puerta en madera, unas gradas en concreto enchapadas en cerámica, que conducen al segundo piso donde hay un hall, cuatro habitaciones con foramen para puerta, un baño de tres servicios sin enchape, con foramen para puerta, unas gradas en concreto enchapadas en cerámica que conduce a una terraza con puerta en lámina, parcialmente cubierta con hojas de eternit y estructura metálica, con piso en cemento primario. El inmueble en general se encuentra en regular estado de conservación cuenta con los servicios públicos de energía, acueducto, gas domiciliario y alcantarillado, en el momento de la diligencia se encuentra desocupado. Acto seguido el despacho procede a **DECLARAR LEGALMENTE**

SECUESTRADOS LOS DERECHOS DE CUOTA QUE POSEE EL DEMANDADO ANIBAL ANTONIO JIMENEZ SOBRE EL BIEN INMUEBLE anteriormente identificado y detallado y en la misma forma procede a realizar la entrega real y material del mismo al secuestre quien manifiesta recibirlo a satisfacción y en el estado que se encuentra comprometiéndose a velar por su conservación mantenimiento y hacer entrega del mismo a la persona o personas que el juez del conocimiento ordene. El secuestre (a) secuestre deja constancia que el inmueble queda ocupado por la parte demandada. El despacho y deja constancia que al acto de la diligencia no se hicieron presente terceras personas a oponerse a la misma. El despacho advierte a los demás copropietarios que en todo lo relacionado con el inmueble se deben entender con el señor secuestre. Se fijan honorarios al secuestre por su actuación en la presente diligencia por la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000), cancelados en el acto de la diligencia por el apoderado de la parte demandante, gastos de transporte por la suma de CUARENTA MIL PESOS (\$40.000), suministrados por la misma la parte, es todo. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se firma como aparece por las personas que en ella intervinieron leída y hallada corriente y conforme en su contenido.

EL PROFESIONAL ESPECIALIZADO


NESTOR RAÚL AMÉZQUITA VARGAS

Popayán, Noviembre 18 de 2022

Señores
JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN CAUCA
Correo:

Proceso: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL

Demandante: **LUCEIBE AMANDA SAÑUDO GOMEZ**
Demandados: **ANIBAL ANTONIO JIMENEZ**
Radicación: 19001-41-89-001-2021-00157-00

Asunto: **Aclaración Dictamen pericial**

Cordial saludo

Como perito evaluador reconocido por la entidad reguladora dentro del presente asunto, me permito aclarar mi trabajo conforme a lo solicitado por su despacho:

El dictamen realizado, y en lo que corresponde al Avalúo comercial del inmueble en el valor estimado en cuanto al valor del terreno y de la construcción, el ejercicio dio como resultado CIENTO OCHENTA MILLONES CUATROCIENTOS VENTIOCHO MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS \$ 180'428.760,00 valor que será dividido en 50% para cada uno de los comuneros que son los propietarios del inmueble según lo manifestado en el Certificado de Tradición numero de matrícula 120-131208 impreso el 02 de septiembre de 2022 se tiene la siguiente información:

Los propietarios actuales son :

1. ANOTACION 005 COMPRAVENTA 50% DEL INMUEBLE: DE **SOR YOLANDA BETANCUR MESA A LUZ DIANA GIRALDO VELEZ** C.C.41'953.738 en un 50%
2. ANOTACION 009 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 50% RADICADOS SOBRE EL INMUEBLE DE **ANA DEIBA CAMACHO PAME A ANIBAL ANTONIO JIMENEZ BERMUDEZ** C.C. 8'455.060 en un 50%

Al dividir el valor total del inmueble avaluado este valor se dividirá en las proporciones equivalentes para cada uno en las siguientes cantidades para cada uno **LA SUMA DE NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS**

LUZ DIANA GIRALDO VELEZ	\$ 90'214.380
ANIBAL ANTONIO JIMENEZ BERMUDEZ	\$ 90'214.380
	=====
SUMA TOTAL	\$ 180.428.760

En estos términos, dejo aclarada la solicitud hecha por su Despacho, necesaria para continuar el proceso.

Respetuosamente,


ANDRES RODRIGUEZ G.
RAA/AVAL - 10547858
URBANOS-RURALES-MAQUINARIA Y EQUIPO