

CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO  
DEMANDANTE: PAOLA ANDREA FERNANDEZ GARCIA, REYNEL - FERNANDEZ  
DEMANDADO: CARLOS FABIAN PEREZ GOMEZ, EIDER ALEXANDER PEREZ GOMEZ  
NO. RADICACIÓN: 190014003006201800588



REPUBLICA DE COLOMBIA  
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE  
POPAYAN

Auto Interlocutorio No. 966

Popayán, Cauca, once (11) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Dentro del proceso EJECUTIVO EFECTIVIDAD GARANTIA REAL, adelantado por PAOLA ANDREA FERNANDEZ GARCIA, REYNEL - FERNANDEZ, por medio de apoderado judicial y en contra de CARLOS FABIAN PEREZ GOMEZ, EIDER ALEXANDER PEREZ GOMEZ, se allega por parte del ingeniero MARIO MELO, perito designado por el Despacho de oficio, el avalúo del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 120-80534 que se encuentra embargado y secuestrado dentro del proceso.

Teniendo en cuenta que en este proceso ya obra avalúo catastral aportado por la parte demandante y avalúo comercial aportado por la parte demandada, se correrá traslado por el termino de tres días, dando aplicación al numeral segundo del artículo 444 del C.G.P., que dispone:

*“2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.”*

RESUELVE:

CORRER TRASLADO a los interesados para dar cumplimiento al art. 444 del C.G.P, por el término de tres (03) días del avalúo presentado por el perito designado por el despacho, respecto del bien inmueble identificado con folio de matrícula Inmobiliaria No. 120-80534, el cual se encuentra debidamente embargado y secuestrado.

NOTIFIQUESE

La Juez,

nyip

PATRICIA MARIA OROZCO URRUTIA

CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO  
DEMANDANTE: PAOLA ANDREA FERNANDEZ GARCIA, REYNEL - FERNANDEZ  
DEMANDADO: CARLOS FABIAN PEREZ GOMEZ, EIDER ALEXANDER PEREZ GOMEZ  
NO. RADICACIÓN: 190014003006201800588

**JUZGADO 4º DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYÁN  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La providencia anterior, es notificada por anotación en

ESTADO No. 45

Hoy 14 de marzo de 2022

El Secretario,

---

MAURICIO ESCOBAR RIVERA

## **AVALÚO REFERENCIA 19001400300620180058800**

**MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS** <melinho19@hotmail.com>

Vie 11/03/2022 3:34 PM

Para: Juzgado 06 Civil Municipal - Cauca - Popayan <j06cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple.

Cordial saludo, adjunto envío el documento relacionado en el asunto según el requerimiento hecho desde su despacho junto con los respectivos soportes que me facultan para su elaboración.

Mario Fernando Melo Ceballos  
Ingeniero Civil - Universidad del Cauca  
Especialista en Ingeniería de la Construcción  
Avaluador Profesional - AVAL-10299859 de la ANA  
Celular: 317 - 6408721    310 - 3736072

# **AVALÚO COMERCIAL**

**SOLICITANTE**  
**JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y**  
**COMPETENCIA MÚLTIPLE**

**TIPO DE INMUEBLE**  
**LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN (ZONA**  
**URBANA)**

**UBICACIÓN**  
**CARRERA 15 # 11 - 15**

**AVALUADOR**  
**MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS**  
**AVAL 10299859**

**POPAYÁN, 10 DE MARZO DE 2022**



## AVALÚO INMUEBLE URBANO

### OBJETO

Estimar el valor comercial más probable del inmueble ubicado en la **Carrera 15 # 11 - 15, Urbanización El Achiral en la Ciudad de Popayán 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.

De igual manera para la elaboración del presente avalúo se identifican las afectaciones que puede tener el predio, sus características físicas, ubicación y entorno urbano, así como aspectos que a criterio del Avaluador son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble.

### INFORMACIÓN GENERAL

<b>INMUEBLE</b>	Lote de terreno y construcción
<b>USO ACTUAL</b>	Vivienda unifamiliar
<b>DIRECCIÓN</b>	Carrera 15 # 11 - 15
<b>BARRIO</b>	Urbanización El Achiral
<b>ESTRATO</b>	4 (cuatro)
<b>CIUDAD</b>	Popayán
<b>DEPARTAMENTO</b>	Cauca
<b>FECHA DE INFORME</b>	10 de marzo de 2022
<b>AVALUADOR</b>	MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS
<b>PROFESIÓN</b>	INGENIERO CIVIL ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE LA CONSTRUCCIÓN AVALUADOR AVAL 10.299.859

## DERECHOS DE PROPIEDAD

<b>ESCRITURA PÚBLICA</b>	130 de 01 de febrero de 2017
<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	120 – 80534
<b>NÚMERO PREDIAL</b>	010302620011000
<b>AVALÚO CATASTRAL</b>	\$ 111.637.000 Según pago predial año 2021

## ESTUDIO JURÍDICO

No se contempla Estudio Jurídico del Inmueble.

El Avaluador, no da opinión sobre naturaleza legal, sobre la propiedad o la condición del título de propiedad, pues el estudio no es de su competencia.

La propiedad ha sido avaluada teniendo en cuenta la siguiente documentación suministrada por el propietario:

- Expediente aportado por el Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple
- Escritura Pública 883 del 17 de marzo de 1992
- Escritura Pública 130 del 01 de febrero de 2017
- Escritura Pública 434 del 10 de marzo de 2017
- Certificado de Tradición y Libertad (10 de marzo de 2022)
- Recibo oficial de pago Impuesto Predial Unificado (19 de junio de 2021)
- Recibo de energía

Se presume que la información es correcta y no se asume ninguna responsabilidad sobre su exactitud.

## LINDEROS GENERALES

**Fuente:** Escritura Pública 130 de 01 de febrero de 2017 y Certificado de Libertad y Tradición

<b>NORTE</b>	Con el lote 010 de la misma manzana, en una extensión de 22 metros
<b>SUR</b>	En una extensión de 22 metros con propiedad del vendedor Franco Guzmán
<b>ORIENTE</b>	En una extensión de 6 metros con propiedad de Elizabeth Palta de Prado
<b>OCCIDENTE</b>	En 6 metros con la carrera 15

## ASPECTOS VIALES

**Ejes viales:** Al occidente con carrera 15

**Transporte público:** Queda sobre vías destacadas y el uso de transporte público es de fácil acceso.

## SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos

TIPO DE SERVICIO	DISPONIBILIDAD SI / NO
ACUEDUCTO	SI
ALCANTARILLADO	SI
GAS DOMICILIARIO	SI
ASEO	SI
ALUMBRADO PÚBLICO	SI
TELÉFONO	SI
VÍAS PAVIMENTADAS	SI

## CUADRO DE ÁREAS

**Fuente:** Información aportada por los propietarios

DESCRIPCIÓN	ÁREA / M2
ÁREA LOTE	132
ÁREA CONSTRUIDA	280

## VALORIZACIÓN

El predio posee todas las características de tipo socio-económico, urbano, dentro del centro de la Ciudad, con un alto grado de Valorización, generado por las actividades turísticas, comerciales y de inversión que se realizan en el sector.

### NORMATIVIDAD URBANA VIGENTE

#### PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)

#### ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL AR - D

#### ZONIFICACIÓN DEL SUELO:

**Artículo 44. CONCEPTO.** La determinación de los usos del suelo, constituye la ordenada y técnica de distribución de la tierra para lograr un mejor equilibrio de la estructura espacial urbana, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Popayán.

**Artículo 45. ZONIFICACIÓN GENERAL.** Adoptase como zonificación general conforme lo establece la Ley 388 de 1997, las áreas comprendidas del Municipio de Popayán que contienen, el suelo urbano, suelo de expansión, suelo rural, suelo suburbano y suelo de protección.

**Artículo 46. SUELO URBANO (Ley 388 de 1997, julio 18).** Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.

En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o perímetro sanitario. El desarrollo del suelo urbano se regirá por el estudio de Aptitud Urbanística.

USOS DEL SUELO EN EL ÁREA URBANA		
USO RESIDENCIAL R	USO DE ACTIVIDAD COMERCIAL. ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIO (Z)	
USO RESIDENCIAL AR 5	Z1	Z2
USO RESIDENCIAL AR 4	Z3	Z4

USO RESIDENCIAL AR 3	Z5	Z6
USO RESIDENCIAL AR 2	Z7	S (CORREDORES SUBURBANOS)
USO RESIDENCIAL AR 1	USO DE SERVICIOS DE LA COMUNIDAD	
USO INDUSTRIAL	USO DE SERVICIO RECREATIVO	
	SUELO DE PROTECCIÓN	

**Artículo 47. SECTOR HISTÓRICO DE POPAYÁN.** Dentro del área urbana del Municipio de Popayán se delimita la zona del Centro Histórico con las reglamentaciones y usos expresados en las Normas para Usos del Suelo y Construcción en el Centro Histórico de Popayán.

**Artículo 48. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA (Ley 388 de 1997, julio 18).** Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

USOS DEL SUELO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA	
Uso residencial	Uso institucional
Uso comercial	Uso educativo
Uso recreativo	Suelo de protección

- COMPONENTE DEL SUELO URBANO.
- NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES.
- ÁREAS DE TRATAMIENTOS Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

**Artículo 60. Tratamientos urbanísticos.** Son decisiones administrativas del componente urbano del Plan de Ordenamiento, mediante las cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión urbana, asociado a las áreas morfológicas homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada. Pueden asignarse los siguientes tratamientos urbanísticos: Desarrollo, Conservación, Renovación Urbana, Actualización o Consolidación, Generación y Mejoramiento Integral.

**Tratamiento de Desarrollo.** Es el aplicable a los inmuebles urbanizables no urbanizados ubicados dentro del suelo urbano y de expansión urbana.

**Tratamiento de conservación.** Es el aplicable a los inmuebles y zonas catalogadas como de conservación arquitectónica y urbanística por corresponder a áreas, elementos urbanos y estructuras que constituyen documentos representativos del desarrollo urbanístico o de una determinada época del Municipio, que aportan formas valiosas del urbanismo y la arquitectura para la consolidación de su identidad y memoria urbana.

**Tratamiento de renovación urbana.** Es el aplicable a sectores ubicados dentro del suelo urbano, que requieren introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener procesos de deterioro físico y ambiental, con el fin de obtener el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la descongestión del tráfico urbano, la rehabilitación de bienes históricos y culturales, la utilización más eficiente de inmuebles urbanos para beneficio de la comunidad.

**Tratamiento de actualización o consolidación.** Es el aplicable a los lotes edificables no edificados o a los lotes con inmuebles susceptibles de ser demolidos para su reedificación, ubicados dentro del suelo urbano, con el objeto de completar zonas con morfología urbana homogénea.

**Tratamiento de generación.** Se aplica a aquellos sectores que presentan un déficit crítico en dotación de infraestructura, espacio público y equipamientos, generalmente se presenta en áreas densamente pobladas. El objetivo en estas zonas es suplir estas carencias y dar prioridad a sus necesidades de acuerdo a la zona homogénea y sus requerimientos específicos.

**Tratamiento de mejoramiento integral.** Es el aplicable a sectores catalogados como de desarrollo incompleto que requieren de acciones de habilitación de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, infraestructura vial y de servicios públicos apropiada, y en general de las obras que garanticen un mejoramiento urbano del territorio.

**Artículo 61. DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.** La reglamentación y planos de usos del suelo y la localización de actividades se orientan a controlar procesos de deterioro y conflictos urbanos y funcionales para consolidar las cadenas productivas de manera que se garantice calidad ambiental, aseguramiento de los servicios públicos, calidad espacial e integración con otras actividades urbanas. Revitalización de sectores residenciales y autonomía del centro logando una mezcla de usos comerciales y de servicio con la vivienda.

**PARÁGRAFO.** El plano de usos del suelo solo podrá ser modificado por el Concejo Municipal y en los términos y fechas de revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial establecidos en la Ley 388 de 1997 o las que la modifiquen o complementen.

**Artículo 62. Uso residencial.** Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecue específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial; estos se podrán desarrollar en cualquier parte del área urbana, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones

de incompatibilidad con otros usos asignados, inestabilidad, seguridad o ambientales, según las siguientes tipologías:

- **VIVIENDA UNIFAMILIAR**
- **VIVIENDA BIFAMILIAR**
- **VIVIENDA MULTIFAMILIAR**

**Artículo 63. Uso comercial y de servicios.** Se entiende por uso comercial la actividad destinada al intercambio de bienes por mayor o al detal. El uso comercial y de servicios se podrá establecer en las distintas zonas de acuerdo con las características de estas, y con la clasificación y las tipologías de usos posibles asignados para las mismas.

**Artículo 64. Uso industrial.** Se entiende por uso industrial aquella actividad que tiene por objeto el proceso de transformación aquella actividad que tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas.

**Artículo 65. Asignación de usos para las diferentes áreas.** Con el fin de determinar el manejo y control de los usos del suelo en el proceso de asignación a las diversas áreas, los usos se clasifican en principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

Uso principal	Es la actividad señalada como predominante para una zona y que responde a la vocación de la misma.
Usos complementarios	Son los que pueden coexistir con el uso principal sin que lo desplacen o incomoden.
Usos restringidos	Son los que corresponden a actividades que por su naturaleza deben sujetarse a reglamentaciones específicas para su funcionamiento.
Usos prohibidos	Son los que no están de acuerdo con la vocación predominante de la zona y generan efectos negativos sobre el medio ambiente y espacio público.

**Artículo 66. Criterios aplicables a los usos restringidos.** Se aplicarán los siguientes criterios a los usos restringidos:

1. Los aplicables a actividades que para su funcionamiento han de ceñirse a las reglamentaciones específicas que se le establezcan, tales como los especiales para el funcionamiento de los establecimientos comerciales y de servicio establecidos en este documento y normas que lo complementen.
2. Los usos que han de ser analizados bajo criterios urbanísticos, respecto a su ubicación e impacto en la zona de localización. En cuanto a este grupo, el análisis referido implica por parte de la oficina asesora de Planeación, el estudio de los siguientes aspectos:

IMPACTO AMBIENTAL	IMPACTO URBANO	IMPACTO SOCIAL
Contaminación por ruido	Ocupación de la calzada	Molestia socio – psicológica causada a vecinos
Contaminación por olores	Ocupación del andén	
Contaminación por residual atmosférica	Ocupación de las zonas verdes	
Contaminación hídrica	Deterioro vial	
Contaminación por luminosidad	Congestión vehicular	
Contaminación térmica		
Vibraciones		
Inflamabilidad		
Exceso en el consumo de servicios		

**Artículo 67. Usos ya establecidos.** Los usos o actividades comerciales y de servicios ya establecidos y clasificados como usos restringidos o prohibidos que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigencia de esta reglamentación y que no cumplieren con la clasificación, condiciones específicas para su funcionamiento y asignación de uso o actividad reglamentada para la zona donde se encuentren ubicados, se manejarán de acuerdo a lo establecido en la reglamentación previo cumplimiento al proceso administrativo.

Según sea el caso, la oficina asesora de Planeación comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra el establecimiento, solicitando el cumplimiento de las medidas necesarias de acuerdo a la circunstancia específica.

- Para los casos de usos comerciales o de servicios clasificados como existentes, no se permitirán adiciones, ampliaciones, reformas, ampliación de capacidad de energía o reinstalación de servicios públicos, etc. Sólo se permitirán adecuaciones de obras mínimas de mantenimiento, seguridad, higiene o control a la contaminación ambiental.
- Cuando alguna de las actividades establecidas y clasificadas como restringida, esté causando perjuicio o se constituya en un serio riesgo a la zona o al vecindario donde se encuentre ubicada, la oficina asesora de planeación procederá a la fijación de un plazo máximo prudencial para su adecuación a la reglamentación dispuesta o para su cierre o traslado según el caso, previa declaración de revocatoria del uso del suelo por parte de la oficina asesora de Planeación.

## PORCENTAJES DE CESIÓN DE ÁREAS.

PORCENTAJE PARA CESIÓN DE ÁREAS					
ÁREA RESIDENCIAL	AR-5 Hasta 38 unidades de vivienda	AR-4 Hasta 47 unidades de vivienda	AR-3 Hasta 56 unidades de vivienda	AR-2 Hasta 71 unidades de vivienda	AR-1 Hasta 89 unidades de vivienda
<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR.</b> Al exceder el número de viviendas establecido para cada uno de los residenciales por hectárea, debe incrementarse el porcentaje de cesión en uno por ciento (1%) por cada seis (6) viviendas. Las fracciones cederán el porcentaje equivalente					
Porcentaje de cesión. Sobre el área bruta del lote	12 %	14 %	17 %	21 %	27 %
<b>VIVIENDA BIFAMILIAR.</b> Al exceder el número de viviendas establecido para cada uno de los residenciales por hectárea, debe incrementarse el porcentaje de cesión en uno por ciento (1%) por cada seis (6) viviendas. Las fracciones cederán el porcentaje equivalente					
Porcentaje de cesión. Sobre el área bruta del lote	12 %	14 %	17 %	21 %	27 %
<b>VIVIENDA MULTIFAMILIAR.</b> Parqueaderos en superficie. Al exceder el número de viviendas establecido para cada uno de los residenciales por hectárea, debe incrementarse el porcentaje de cesión en uno por ciento (1%) por cada seis (6) viviendas. Las fracciones cederán el porcentaje equivalente					
	12 %	14 %	17 %	21 %	27 %
<b>VIVIENDA MULTIFAMILIAR.</b> Parqueaderos en sótano. Al exceder el número de viviendas establecido para cada uno de los residenciales por hectárea, debe incrementarse el porcentaje de cesión en uno por ciento (1%) por cada cuatro (4) viviendas. Las fracciones cederán el porcentaje equivalente					
Porcentaje de cesión. Sobre el área bruta del lote	12 %	14 %	17 %	21 %	27 %
<b>ZONA VERDE DE SECIÓN.</b> Para todos los residenciales y sistemas de urbanización.					
Porcentaje para áreas de servicio comunal	30 %				
Porcentaje para áreas de zona verde	70%				

### DETERMINANTES NATURALES

<b>ORIENTACIÓN</b>	Se encuentra al sur de la ciudad de Popayán. (Según el P.O.T.)
<b>AIRE</b>	No se aprecian instalaciones cercanas en las que se emane sustancias contaminantes o malos olores.
<b>RUIDO</b>	No existe contaminación por ruido.
<b>PAISAJE</b>	Hace parte del paisaje urbano.
<b>RIESGO SÍSMICO</b>	El riesgo sísmico de la ciudad de Popayán es ALTO.

### CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

<b>FORMA DEL LOTE</b>	Regular - Rectangular
<b>TIPO DE LOTE</b>	Medianero
<b>UBICACIÓN</b>	Al occidente con carrera 15
<b>TOPOGRAFÍA</b>	El lote presenta topografía plana en un 100%
<b>VENTAJAS</b>	Es un inmueble ubicado en un sector al sur de la ciudad. Presenta fácil acceso a vías y rutas de transporte público
<b>DESVENTAJAS</b>	No se identifican

### ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		
<b>EDAD</b>	30 Años	Construcción medianera de 3 piso, uso vivienda
<b>ESTRUCTURA</b>	Vivienda	Mampostería y Concreto
<b>PISOS</b>	Andenes	Concreto hidráulico
	Interiores	Baldosa cerámica
<b>MUROS</b>	1er, 2nd y 3r piso	Repello, estuco y pintura
<b>LOSA</b>	Contrapiso	Concreto
	Entrepiso	Concreto
<b>CUBIERTA</b>		Con teja termoacústica soportada en estructura metálica

<b>CIELO RASO</b>		Panel yeso en algunas áreas
<b>BATERÍA SANITARIA</b>	Baños	Regular, porcelana
<b>ACABADO DE MUROS</b>		Pintura, primer, segundo y tercer piso
<b>ENCHAPES</b>	Baños	Regular, tres elementos
	Cocina	Buena
<b>CARPINTERÍA</b>	Madera y metálica	Puertas y entramado para cubierta

### DEPENDENCIAS Y ESPECIFICACIONES GENERALES DEL INMUEBLE

DETALLE	CANTIDAD	ESTADO
<b>Nº DE PISOS</b>	3	
<b>FACHADA</b>		Buena
<b>PRIMER PISO</b>		
<b>GARAGE</b>	1	Buena
<b>ALCOBAS</b>	5	Buena
<b>BAÑOS</b>	2	Buena
<b>COCINA</b>	1	Buena
<b>COMEDOR</b>	1	Buena
<b>PATIO – ZONA DE ROPAS</b>	1	Buena
<b>SEGUNDO PISO</b>		
<b>SALA</b>	1	Buena
<b>COMEDOR</b>	2	Buena
<b>BAÑOS</b>	2	Buena
<b>COCINA</b>	1	Buena
<b>ESTUDIO</b>	1	Buena

<b>PATIO DE ROPAS</b>	1	Buena
<b>TERRAZA</b>		
<b>ALCOBAS</b>	1	Buena
<b>BAÑOS</b>	1	Bueno
<b>CUBIERTA</b>	Teja termoacústica soportada en estructura metálica	

### ASPECTOS LEGALES

#### A CONSIDERAR EN EL AVALÚO

Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 (del Instituto Geográfico Agustín Codazzi)  
Ley 1673 de 2013 “Ley del Avaluador”.

### ASPECTOS TÉCNICOS

Los aspectos técnicos más sobresalientes a tener en cuenta en el avalúo son:

- Costo por comparación de mercado.
- Costo de reposición.

### MÉTODO DE COMPARACIÓN 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, en este caso para determinar el valor del terreno.

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

ENCUESTAS			
Nº		VALOR PROMEDIO TERRENO	
1		1.273.504,00	
2		1.330.516,00	
3		1.328.678,00	
TOMA DE DECISIÓN			
Media aritmética		1.310.899,00	
Desviación estándar		75.551	
Coeficiente de variación < 15		5,76	
Límite Superior		1.386.450,00	
Límite Inferior		1.235.348,00	
<b>VALOR ADOPTADO</b>		<b>1.311.000,00</b>	
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Terreno	132	\$ 1.311.000,00	
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 173.052.000,00</b>

### MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

**Depreciación:** Es la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe avaluar es la vida remanente del bien.

Se adopta un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación tal como el de Fitto Corvini. Teniendo en cuenta que el sistema constructivo está conformado por concreto estructural (columnas y vigas), para llegar a establecer el valor de la construcción de vivienda tipo **UNIFAMILIAR VIP**, partimos que para este tipo de construcción el valor de M<sup>2</sup> según la revista **Construdata 200**, construirla nueva tiene un costo por un valor total de **\$ 1.851.051,00**, valor que se adopta para la ciudad de Popayán con valores de la ciudad de Cali por estar más próxima.

CIUDAD	EDICIÓN	FECHA	COSTO TOTAL CONSTRUCCIÓN \$ M <sup>2</sup>
CALI	200		
<b>VALOR TOTAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR MEDIO</b>			<b>\$ 1.851.051.00</b>

CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR					
ÍTEM	EDAD AÑOS	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN
CONSTRUCCIÓN	30	100 %	30 %	2,5	25,99 %

#### CONSIDERACIONES PREVIAS:

El presente avalúo se elabora basado en los criterios y metodología aceptados a nivel nacional para el tipo de inmueble en estudio, y su espacio de negociación ha sido establecido tras una exhaustiva y rigurosa investigación de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

#### AVALÚO

	<b>PROMEDIO:</b>	<b>\$ 1.851.051.00</b>
<b>INMUEBLE</b>	<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR VIP</b>	
<b>EDAD INMUEBLE</b>	<b>30 AÑOS</b>	
<b>CLASE</b>	<b>2.5; Necesita reparaciones sencillas</b>	
<b>VA / VU</b>	<b>30 %</b>	
<b>DEPRECIACIÓN VIVIENDA</b>	<b>25,99 %</b>	
<b>VALOR DE LA DEPRECIACIÓN</b>	<b>\$ 481.084</b>	
<b>VALOR M<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>\$ 1.369.967</b>	

### VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

El valor comercial del inmueble ubicado en la **Carrera 15 # 11 – 15 Urbanización El Achiral de la Ciudad de Popayán Departamento del Cauca.**

CONCEPTO	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR / M <sup>2</sup>	VALOR PARCIAL
LOTE DE TERRENO	132	\$ 1.311.000,00	\$ 173.052.000,00
CONSTRUCCIÓN CASA	280	\$ 1.369.967,00	\$ 383.590.760,00
TOTAL AVALÚO			<b>\$ 556.642.760,00</b>
<b>AVALÚO COMERCIAL AJUSTADO</b>			<b>\$ 557.000.000,00</b>

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. El valor de reposición fue según referencia de la Revista Construdata 200 año 2021.

Se determina como valor de mercado: **QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE.**

**\$ 557.000.000.<sup>00</sup> M / CTE**



**MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS**  
**AVAL 10299859**

# OBSERVACIONES

- **VIGENCIA DEL AVALÚO**

De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422, de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19, del Decreto 1420, de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven

- **IMPARCIALIDAD**

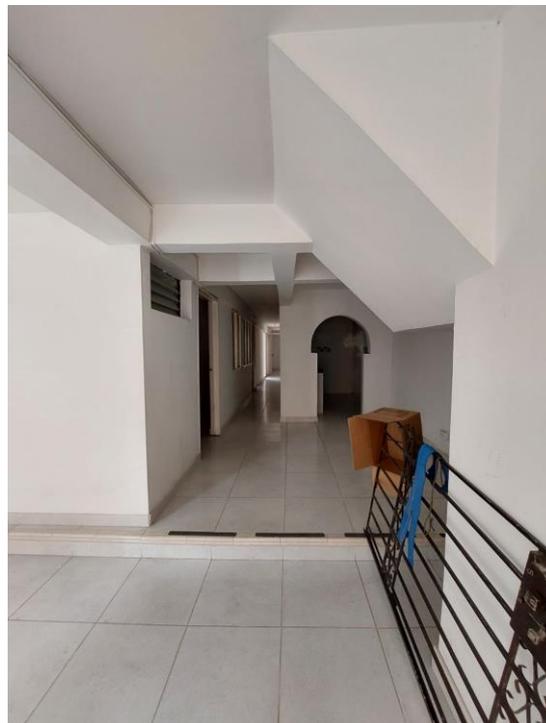
Para la elaboración del presente informe certifico que:

- ✓ No tengo algún tipo de interés, directo o indirecto con la propiedad avaluada en cualquier posible operación comercial, ni me liga con el propietario ningún tipo de parentesco o afinidad.
- ✓ Mis servicios fueron solicitados única y exclusivamente en mi carácter de profesional como avaluador, consiente de mis deberes y responsabilidades, por lo cual el resultado del avalúo se basa en la normatividad vigente.
- ✓ El presente informe de avalúo, es producto de métodos objetivos, y admitidos a nivel nacional como justos, sin que haya influido en mi trabajo ningún factor, intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los datos o hipótesis de mi trabajo al aplicar los métodos.
- ✓ El presente informe es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, ni por la utilización inadecuada del informe.
- ✓ Es muy importante tener presente la diferencia que existe entre las cifras del avalúo efectuado por mi parte y el valor de una negociación. Lo normal es que los valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que realicé conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociaciones, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar etc. Los cuales sumados distorsionan a veces en algún porcentaje el monto del avalúo

# REGISTRO FOTOGRÁFICO



**Fachada Principal**



**Interior Primer Piso**



**Cocina Primer Piso**



**Baño Social Primer Piso**



**Patio Ropas Primer Piso**



**Sala Segundo Piso**



**Cocina – Comedor Segundo Piso**



**Alcoba 3 – Segundo Piso**

Carrera 17 # 56N – 83 Barrio Morinda (Popayán-Cauca)  
Correo electrónico: [melinho19@hotmail.com](mailto:melinho19@hotmail.com) Celular: 317-6408721 310-3736072



**Terraza – Tercer Nivel**



**Habitación Tercer Nivel**

## MEMORIAS DE CÁLCULO PARA EL INMUEBLE

ESTUDIO DE MERCADO AVALÚO URBANIZACIÓN EL ACHIRAL															
Nº	Fuente del Dato	Ubicación	Tipo de Inmueble	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Construcción (m <sup>2</sup> )	Valor Oferta	Factor Negociación	Valor Ajustado % Negociación	Ubic.	Factor Ubicación	Factor Tamaño	Valor / m <sup>2</sup> Construcción	Valor / m <sup>2</sup> Terreno	Valor / m <sup>2</sup> Terreno Homologado	Observaciones
1	CEL: 311 6242561	BARRIO LAS AMÉRICAS	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	160,00	220,00	\$620.000.000	0,90	\$ 558.000.000	S	1,00	0,95	\$ 1.561.432	1.340.531	1.273.504	SIMILAR AL OBJETO DE AVALÚO
2	CEL: 3117085408	BARRIO LAS AMÉRICAS	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	131,00	95,00	\$380.000.000	0,90	\$ 342.000.000	S	1,00	0,90	\$ 1.561.432	1.478.351	1.330.516	SIMILAR AL OBJETO DE AVALÚO
3	CEL: 3146590364	BARRIO LAS AMÉRICAS	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	172,00	172,00	\$480.000.000	0,90	\$ 432.000.000	LM	1,05	0,98	\$ 1.220.396	1.355.794	1.328.678	SIMILAR AL OBJETO DE AVALÚO

PROMEDIO	\$1.310.899
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$75.551
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,76%
LIMITE SUPERIOR	\$1.386.450
LIMITE INFERIOR	\$1.235.348
VALOR ADOPTADO	\$1.311.000

TABLA PARA DESCONTAR LA CONSTRUCCIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO								
	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN	VALOR REP.	VALOR DEPRECIADO	VALOR / m <sup>2</sup> CONST.
Dato de Mercado 1	25	100	25%	1,5	15,65%	\$1.851.051	\$289.619	\$1.561.432
Dato de Mercado 2	25	100	25%	1,5	15,65%	\$1.851.051	\$289.619	\$1.561.432
Dato de Mercado 3	30	100	30%	3,0	34,07%	\$1.851.051	\$630.655	\$1.220.396

TABLA PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE QUE SE ESTA AVALUANDO								
	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN	VALOR REP.	VALOR DEPRECIADO	VALOR / m <sup>2</sup> CONST.
Área Construida	30	100	30%	2,5	25,99%	\$1.851.051	\$481.084	\$1.369.967



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **19-OCT-1983**

**PASTO**  
(NARIÑO)

LUGAR DE NACIMIENTO

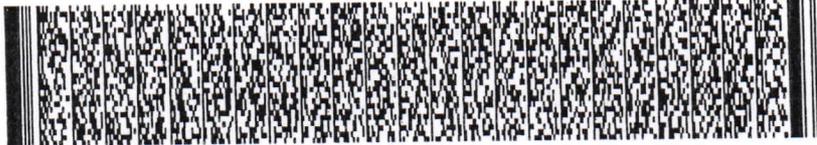
**1.66**  
ESTATURA

**O+**  
G.S. RH

**M**  
SEXO

**19-OCT-2001 POPAYAN**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Ivan Duque Escobar*  
REGISTRADOR NACIONAL  
IVAN DUQUE ESCOBAR



P-1100100-36100531-M-0010299859-20020121

03028 02021A 01 122138181

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**IDENTIFICACION PERSONAL**  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **10299859**

**MELO CEBALLOS**  
APELLIDOS

**MARIO FERNANDO**  
NOMBRES

*Mario Fernando Melo Ceballos*  
FIRMA





THOMAS GREG & SONS. 308.006.31/3

Este es un documento público expedido en virtud de la Ley 842 de 2003, que autoriza a su titular para ejercer como Ingeniero en todo el Territorio Nacional.

En caso de extravío debe ser remitida al COPNIA

Calle 78 No. 9 - 57 Oficina 1301 Tel. 3220102 Bogotá D.C.



**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA  
COPNIA**

**EL DIRECTOR GENERAL**

**CERTIFICA:**

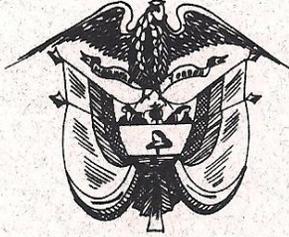
1. Que MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 10299859, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 19202-171746 desde el 16 de Julio de 2009, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 790.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los once (11) días del mes de Marzo del año dos mil veintidos (2022).

**Rubén Darío Ochoa Arbeláez**

Firma del titular (\*)

(\*)Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado  
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.  
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web [https://tramites.copnia.gov.co/Copnia\\_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart](https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart) indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

# La Universidad del Cauca



En nombre de la  
**República de Colombia**

y por autorización del Ministerio de Educación Nacional,  
en atención a que

**Mario Fernando Melo Ceballos**  
c.c. N° 10.299.859 de Popayán

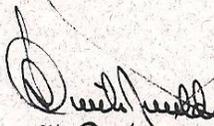
ha cumplido con todos los requisitos legales y estatutarios  
le otorga el título de

## Ingeniero Civil

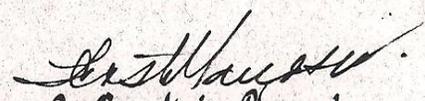
con todos los derechos, privilegios y dignidades que lo facultan para  
el ejercicio profesional.

Popayán, 19 de Junio de 2009.

Registrado en el Libro de Diplomas N° 073 folio N° 623 Diploma N° 623.09  
Resolución R 352.09 Ceta N° 18.09

  
El Rector  
de la Universidad

  
El Decano  
de la Facultad

  
La Secretaria General  
de la Universidad

# La Universidad del Cauca



en nombre de la

## República de Colombia

y por autorización del Ministerio de Educación Nacional  
en atención a que

# Mario Fernando Meso Ceballos

C.C. N.º 10299859 Popayán

ha cumplido con todos los requisitos legales y estatutarios  
le otorga el título de

# Especialista en Ingeniería de la Construcción

con todos los derechos privilegios y dignidades  
que lo facultan para el ejercicio de la especialización.

Popayán 16 de octubre de 2015.

Registrado en el Libro de Diplomas N.º 079 Folio N.º 1388 Diploma N.º 1388-15  
Resolución N.º 793.08.10-2015 Acta N.º 47-16-10-2015



El Rector  
de la Universidad

El Decano  
de la Facultad

Giselle Z.  
Director Centro  
de Posgrados

La Secretaria General  
de la Universidad.

**Popayán, 11 de marzo de 2022**

De conformidad con lo dispuesto en artículo 226 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO y bajo la gravedad de juramento me permito manifestar las siguientes declaraciones e información para dar cumplimiento con la ley:

**1. La identidad de quien rinde el dictamen y quien participó en su elaboración.**

- Nombre: Mario Fernando Melo Ceballos

**2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación, y los datos que faciliten la localización del Perito.**

- Dirección: Carrera 17 # 56N – 83 Barrio Morinda – Popayán (Cauca)
- Celular: 317 6408721 - 310 3736072
- Correo electrónico: [melinho19@hotmail.com](mailto:melinho19@hotmail.com)

**3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habiliten para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.**

- Profesión: Ingeniero Civil (se adjunta soporte)
- Posgrado: Especialista en Ingeniería de la Construcción (se adjunta soporte)
- Técnico Laboral en Auxiliar en Avaluador de Bienes- Academia Scotland Yard

**4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.**

No aplica

**5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.**

- La lista se adjunta al presente documento.

**6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.**

- No he sido nombrado en procesos anteriores por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

**7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.**

- No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

**8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados empleados para la elaboración del presente dictamen **NO** son diferentes a los utilizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre las mismas materias.

**9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.**

- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados empleados para la elaboración del presente dictamen **NO** son diferentes a los utilizados en el ejercicio de mi profesión.

**10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.**

- Esta información se encuentra incluida en el informe de peritaje.

Para constancia se firma en Popayán, a los 11 días del mes de marzo de 2022.

Quedo atento ante cualquier duda o información adicional.

Cordialmente,



**MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS**  
**C.C. 10.299.859 DE POPAYÁN**

LISTA DE CASOS DESIGNADO COMO PERITO - I.C.E. MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS					
FECHA	JUZGADO	PARTES	APODERADO	ASUNTO	
1	15/03/2016	SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: URBANIZACIÓN ALCALÁ DEMANDADO: HEREDEROS DE JOAQUÍN NAVARRO - FRANCISCA EMILIA NAVARRO OVALLE		DEMANDA DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR EL MODO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, CONTRA HEREDEROS INDETERMINADOS DE JOAQUÍN NAVARRO CONDE Y FRANCISCA EMILIA NAVARRO OVALLE
2	13/06/2016	SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: ROSALBA JOAQUÍ JOAQUÍ DEMANDADO: JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL NUEVA REAL POMONA II ETAPA INDETERMINADOS		PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN JUDICIAL DE PERTENENCIA, PROMOVIDO POR ROSALBA JOAQUÍ JOAQUÍ CONTRA JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL NUEVA REAL POMONA II ETAPA Y PERSONAS INDETERMINADAS
3	5/04/2017	SEXTO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: JAIRO MIGUEL NARVAEZ PEREZ DEMANDADO: DIEGO FELIPE TORRES Y OTROS	APODERADO: JUAN ANNDRES ORDOÑEZ HURTADO	ORDINARIO DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
4	19/07/2017	SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: ROSARIO INÉS ORDOÑEZ DE VALDIVIESO DEMANDADO: ARINSA ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.	APODERADO: RAQUEL VALENCIA ESCOBAR	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR 190014003002-2014-00480-00
5	17/10/2017	SEXTO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: BOLIVAR DIAZ COLLAZOS Y OTROS DEMANDADO: ALEJANDRO GONZALEZ Y OTROS	APODERADO: JAVIER HERNEY CANO MONCAYO	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
6	24/11/2017	QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO	DEMANDANTE: ROSAURA DORADO PEREZ DEMANDADO: HEREDEROS DEL CAUSANTE CARLOS EUGENIO QUIÑONEZ Y OTROS	APODERADO: DR CARLOS HUMBERTO SARRIA SOLANO	DECLARACIÓN DE PERTENENCIA
7	1/12/2017	SEXTO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: RODRIGO DIAGO RUIZ DEMANDADO: HEREDEROS INDETERMINADOS DE EDUARDO DIAGO UBILLUS Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS	APODERADO: ANA JAELO LOPEZ VALENCIA	PROCESO DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA
8	20/06/2018	SEXTO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: CELIMO ALIRIO NAVARRO PIAMBA DEMANDADO: HEREDEROS DE ALVARO EUDORO PARUMA GARCÍA	APODERADO: CARLOS ENRIQUE MELENDE HURTADO	DEMANDA PARA LA TITULACIÓN DE LA POSESIÓN MATERIAL
9	8/08/2018	SEXTO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: MARÍA GLADYS PAME DEMANDADO: JESÚS DAVID PAME MERA	APODERADA: ANA MARITZA CASAS CRUZ	PROCESO DE SOLICITUD DE REIVINDICACIÓN
10	17/10/2018	SEXTO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: ARBEY CAMACHO MORENO DEMANDADO: INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P. I.S.A. S.A.	APODERADA: ELISABETH CÁRDENAS OCHOA	ABREVIADO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE
11	4/03/2019	SEXTO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: RHOLLYS SALAZAR MELO DEMANDADO: ERNESTO ORDOÑEZ MUÑOZ, JOSÉ ROLAN ORDOÑEZ MUÑOZ, PERSONAS INDETERMINADAS	APODERADO: JUAN CARLOS MOSQUERA MARTINEZ APODERADA: ÁNGELA VIVIANA CÓRDOBA PEREZ	PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA

12	11/03/2019	SEXTO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: NESTOR MANUEL CALVACHE DEMANDADO: LUIS FERNANDO CALVACHE, JORGE A. CALVACHE, LAURA JULIANA CALVACHE TIMANÁ Y DEMÁS HEREDEROS/PERSONAS INDETERMINADAS		PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA
13	14/06/2019	CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE	DEMANDANTE: LAURA NOHEMY, GLORIA CECILIA QUINAYÁS SARRIA, MARTHA RUBY VILLAREAL QUINAYÁS, MARÍA CECILIA VILLAREAL QUINAYÁS Y OTROS DEMANDADO: RODRIGO SALOMON VILLARREAL GUERRA		PROCESO REIVINDICATORIO DE DERECHO DE DOMINIO
14	23/08/2019	CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE	DEMANDANTE: GLADIS PALTA VARONA DEMANDADO: GRANDES Y MODERNAS CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA RADICADO: 1900140030062018-00603-00		PROCESO DE SOLICITUD DE REIVINDICACIÓN
15	6/02/2020	CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE	DEMANDANTE: LILIA AMPARO HURTADO CERÓN DEMANDADA: LILIA MARIELA RIOS CHAUX		PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
16	7/09/2020	CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE	DEMANDANTE: GRANDES Y MODERNAS CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA DEMANDADO: ARY RAFAEL CARVAJAL VALENCIA		DECLARATIVO RESOLUCIÓN DE CONTRATO
17	3/02/2021	CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE	DEMANDANTE: ASOCIACIÓN DE COOPROPIETARIOS DEL PARQUE INDUSTRIAL DE POPAYÁN DEMANDADO: HEMBER ALBERTO NAVARRETE Y OTROS RADICADO: 2019-000548-00		PROCESO REIVINDICATORIO
18	3/02/2021	CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE	DEMANDANTE: UMBELINA ALVEAR GUACA Y OTROS DEMANDADO: ASOCIACIÓN DE VIVIENDA ZULDEMAIDA Y OTROS RADICADO: 19001418900420190051100		PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA
19	19/02/2021	CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE	DEMANDANTE: TATIANA LÓPEZ ZAMBRANO RADICADO: 1900141890042020008300		PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA
20	9/08/2021	CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE	DEMANDANTE: TATIANA LÓPEZ ZAMBRANO DEMANDADO: HOLMES YAHAN – ORDOÑEZ POTOSÍ, OTROS Y PERSONAS INDETERMINADAS RADICADO: 1900141890042020008300		PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA
21	22/10/2021	CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE	DEMANDANTE: RAÚL MOSQUERA GONZÁLEZ DEMANDADO: JORGE ENRIQUE MOSQUERA Y OTROS, HEREDEROS INDETERMINADOS Y DESCONOCIDOS Y DEMÁS PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS QUE TENGAN INTERÉS EN EL PLEITO RADICADO: 19001418900420190055300		PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA
22	28/10/2021	CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE	DEMANDANTE: MARÍA YANETH ORTIZ DEMANDADO: PERSONAS INDETERMINADAS, MARÍA PEÑA, MANUEL ANTONIO MERA, BENJAMÍN MERA, GABRIEL DAVID MERA, BEATRIZ PEÑA, ERNESTINA PEÑA DE MERA, PACÍFICO PEÑA RADICADO: 19001418900420210023100		PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA



MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS  
INGENIERO CIVIL M.P. 19202-171746 CAU



PIN de Validación: affc0a8c



## 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) MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10299859, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Noviembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-10299859.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS 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  
28 Dic 2021

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  
28 Dic 2021

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
28 Dic 2021

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: affc0a8c



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



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**30 Nov 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Avances de obras

Fecha de inscripción  
**30 Nov 2018**

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 de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso

Fecha de inscripción  
**30 Nov 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA

Dirección: CALLE 11N NO 11-75 B/SANTA CLARA

Teléfono: 317-6408721

Correo Electrónico: melinho19@hotmail.com

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

Técnico Laboral en Auxiliar en Avaluador de Bienes- Academia Scotland Yard

Ingeniero Civil - Universidad del Cauca



PIN de Validación: affc0a8c



Especialista en Ingeniería de la Construcción - Universidad del Cauca.

**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) MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10299859. El(la) señor(a) MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS 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**

**affc0a8c**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal