

Radicación: 2019-00164-00
Proceso: EJECUTIVO HIPOTECARIO
Demandante: COFINAL
Demandado: RICARDO MUÑOZ RAMÍREZ Y OTROS



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN

CODIGO: 190013103001

j01ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

Diecisiete (17) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Auto N° 923

Teniendo en cuenta que la parte ejecutante, remitió al correo institucional del Juzgado, el avalúo comercial del bien inmueble hipotecado en el referido proceso, acorde con lo preceptuado en el numeral 2° del artículo 444 del CGP,

SE DISPONE:

CORRER traslado de dicho avalúo a la parte demandada por el término de diez (10) días, para lo que estime pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,

MÓNICA RODRÍGUEZ BRAVO

Firmado Por:
Monica Fabiola Rodriguez Bravo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Popayan - Cauca

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

Código de verificación: **85c266b939299bcc9c2a578920cb69c319530b64262aa4cc62c8db0eb9ccc094**

Documento generado en 17/08/2023 03:28:50 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Meja & Acosta

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN

E. S. D.

REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: COFINAL
DEMANDADO: RICARDO MUÑOZ RAMIREZ Y OTROS
RADICACIÓN: 2019-164

AYDA LUCIA ACOSTA OVIEDO, en mi condición de Apoderada Judicial dentro del asunto en referencia, por el presente escrito y con base en el artículo 444 del Código General del Proceso, adjunto me permito aportar avalúo catastral y comercial del inmueble embargado y secuestrado en este asunto, para que sea tenido en cuenta aumentado el avalúo comercial para efectos del remate del inmueble.

Atentamente,

AYDA LUCIA ACOSTA OVIEDO

C.C. No. 59.666.378 Tumaco

T.P. No.134.310 del C.S de la J.



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: **8954-872160-77124-0**
FECHA: **19 /abril/2023**

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: ARACELLY RAMIREZ LOPEZ identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 38433726 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:19-CAUCA
MUNICIPIO:130-CAJIBÍO
NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0015-0053-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0015-0053-000
DIRECCIÓN:SAN ANTONIO
MATRÍCULA:120-67810
ÁREA TERRENO:2 Ha 8100.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:\$ 20,801,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	ARACELLY RAMIREZ LOPEZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	38433726
2	HECTOR LUIS ORTIZ MEDINA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	1470735
3	PEDRO GERMAN MUNOZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	1628861
TOTAL DE PROPIETARIOS:			3

PREDIO No.:2

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:19-CAUCA
MUNICIPIO:1-POPAYÁN
NÚMERO PREDIAL:01-03-00-00-0288-0015-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:
DIRECCIÓN:C 17 8 03
MATRÍCULA:120-2069
ÁREA TERRENO:0 Ha 120.03m ²
ÁREA CONSTRUIDA:152.77 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:\$ 89,962,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	ARACELY RAMIREZ LOPEZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	38433726
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

PREDIO No.:3

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:19-CAUCA
MUNICIPIO:130-CAJIBÍO
NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0009-0500-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0009-0500-000
DIRECCIÓN:LOTE 45
MATRÍCULA:120-219920
ÁREA TERRENO:0 Ha 1000.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA:0.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO:\$ 1,111,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

ORDEN DE CONSIGNACIÓN 07-009- 94070

ESTE DOCUMENTO PUEDE SER PAGADO EN EL BANCO AUTORIZADO Y POSTERIORMENTE RECLAME SU FACTURA DE VENTA ORIGINAL.

FECHA DE SOLICITUD

DIA	MES	AÑO
19	04	2023

NIT. 899.999.004-9
CLIENTE: ARACELY RAMIREZ LOPEZ

NIT Ó CC: 38433726 0

DIRECCION:

CIUDAD: NA

TELÉFONO: NA

E-MAIL:

**SEDE TERRITORIAL
 TERRITORIAL CAUCA**

**DEPENDENCIA
 VENTAS**

**FECHA DE VENCIMIENTO
 30-APR-23**

FORMA DE PAGO: EFECTIVO

PRODUCTO	NOMBRE	CANT.	VR.UNITA	SUBTOTAL	DSCTO	IVA	TOTAL
25	CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL (SE EXPIDE DE MANERA INDIVIDUAL)	1	13.991,6	13.992	0	2.658	16.650



TOTALES: 13,992 0 2,658 16,650

SON DIECISEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE.

**DESPUES DE 30 DIAS EL INSTITUTO NO
 RESPONDE POR EL MATERIAL SOLICITADO**

**PARA LA ENTREGA DE LA FACTURA ES INDISPENSABLE LA PRESENTACION DE
 ESTE DOCUMENTO CON EL SELLO DEL BANCO ORIGINAL**

OBSERVACIONES:

OP:--

ESTABLECIMIENTO PUBLICO IVA REGIMEN COMUN - SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES SEGUN RESOLUCION DIAN 11078/2001 Y AGENTES RETENEDORES DE IVA, NO EFECTUAM RETENCION EN LA FUENTE SEGUN ART. 22 DEL E.T. - ACTIVIDAD ECONOMICA COMERCIAL PRINCIPAL 52693.

AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DATOS PERSONALES

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012 y demás normas concordantes, particularmente la política de protección de datos personales establecida en Resolución IGAC No. 933 del 10 de agosto de 2017, es responsable del tratamiento de sus datos personales.

- Efectuar las gestiones pertinentes para el desarrollo del objeto misional del Instituto.

- Efectuar encuestas de satisfacción respecto de los trámites, productos y servicios ofrecidos por el Instituto.

- Permitir la descarga y compra de bienes y servicios a través de plataformas online y página web del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Si desea presentar una consulta, reclamo o petición de información relacionada con la protección y tratamiento de datos personales, podrá hacerlo a través del correo electrónico protecciondatos@igac.gov.co, comunicarse al teléfono 3094100 o 3094000 ext. 91331, o en la Sede Principal, Cámara 30 No. 48 - 51,

Oficina Servicio al Ciudadano piso 1, de lunes a viernes de 7:30 a.m. a 3:45 p.m. jornada continua

Teniendo en cuenta lo anterior, autoriza de manera voluntaria Si () No ()

FIRMA DEL CLIENTE:

RESPONSABLE:

ALEYDA CHICANGANA JIMENEZ

CALLE 3 No 7 - 08 - TELEFONOS: 8240031 - 8240236 - FAX 8242639 - popayan@igac.gov.co

Transacción: 52056



Código:



Rosevy Argoty Avalúos
Avalúos RAA
(Registro Abierto de Avaluadores)

AVALÚO COMERCIAL



Casa Urbana
Calle 17 N° 8 – 03 Barrio Primero de Mayo
POPAYÁN, CAUCA

Asociada: **ARACELY RAMÍREZ LÓPEZ**
C.C.: 38.433.726

realizado por:
Arq. Mg. **ROSEVY ARGOTY PÁEZ**

17 DE AGOSTO DE 2022



CONTENIDO

1. RELEVANCIA
2. INFORMACIÓN GENERAL
 - 2.1 Solicitante
 - 2.2 Propósito del avalúo
 - 2.3 Tipo de inmueble
 - 2.4 Dirección
 - 2.5 Barrio
 - 2.6 Municipio
 - 2.7 Departamento
 - 2.8 Cédula catastral
 - 2.9 Bases de la valuación
 - 2.10 Documentos suministrados
 - 2.11 Fecha de entrega documentos
 - 2.12 Fecha de visita técnica
 - 2.13 Fecha presentación de resultados
 - 2.14 Vigencia del avalúo
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1 Propietarios
 - 3.2 Escritura pública
 - 3.3 Matrícula inmobiliaria
 - 3.4 Marco normativo
4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR
 - 4.1 Barrio
 - 4.2 Delimitación del sector
 - 4.3 Actividad predominante
 - 4.4 Actividad edificadora
 - 4.5 Vías de acceso
 - 4.6 Sistema general de transporte
 - 4.7 Estratificación socioeconómica
 - 4.8 Infraestructura de servicios públicos
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
 - 5.1 Usos principales
 - 5.2 Usos complementarios
 - 5.3 Usos restringidos
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
 - 6.1 Ubicación
 - 6.2 Áreas
 - 6.3 Linderos
 - 6.4 Forma y topografía
 - 6.5 Distribución
 - 6.6 Edad de la construcción
 - 6.7 Especificaciones de construcción
 - 6.8 Calidad y estado de conservación
 - 6.9 Sismo-resistencia
7. INDICADORES DE VALORACIÓN
 - 7.1 Del inmueble
8. MÉTODOS VALUATORIOS
 - 8.1 Justificación
 - 8.2 Definición
 - 8.3 Investigación económica
9. RESULTADO DEL AVALÚO
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO



1. RELEVANCIA

La valuación es la actividad por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina *Avalúo* (Numeral a del Artículo 3 de la Ley 1673 del 19 de Julio de 2013).

Para poder establecer la Valuación de un inmueble, se hace indispensable contratar la realización de un avalúo comercial, que deberá ser realizado por un Avaluador, o sea una persona natural, que posee la formación profesional debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y quien se encuentra inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores – RAA (Numeral c del Artículo 3 de la Ley 1673 del 19 de Julio de 2013).

De acuerdo con lo anterior, la suscrita, cuenta con la experiencia y formación profesional, y se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), en las siguientes categorías, conforme a lo establecido en el Decreto 556 de 2014 (Decreto reglamentario de la Ley 1673 de 2013):

- **Inmuebles Urbanos:** 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.
- **Inmuebles Rurales:** 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.
- **Inmuebles Especiales:** Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores

El avalúo comercial del presente estudio es de un bien inmueble urbano, cuya área de terreno es de 120m² según Escritura pública No. 785 del 02 de marzo de 2015 de la Notaría Cuarta del Circuito de Pasto, Nariño, y área de construcción 156m² según visita de inspección.



2. INFORMACIÓN GENERAL

2.1 Solicitante	: Cooperativa de ahorro y crédito nacional – COFINAL : Aracely Ramírez López C.C.: 38.433.726
2.2 Propósito del avalúo	: Conocimiento del valor comercial como soporte de crédito Hipotecario
2.3 Tipo de inmueble	: Casa Urbana
2.4 Dirección	: Calle 17 No. 8 - 03
2.5 Barrio	: Primero de Mayo
2.6 Municipio	: Popayán
2.7 Departamento	: Cauca
2.8 Cédula catastral	: 190010103000002880015000000000

2.9 Bases de la valuación

El valor señalado en este informe es el expresado en dinero (pesos colombianos), que corresponde al valor comercial del inmueble, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo con su localización y características generales y particulares.

2.10 Documentos suministrados

- Copia cédula de ciudadanía del propietario
- Estudio de títulos de 2 de mayo de 2014
- Certificado de libertad y tradición con matrícula inmobiliaria No. 120-2069 otorgado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.
- Escritura pública No. 785 del 02 de marzo de 2015 de la Notaria Cuarta del Circuito de Pasto, Nariño.

2.11 Fecha de entrega de documentos: 04 de agosto de 2022

2.12 Fecha de visita técnica: 13 de agosto de 2022

2.13 Fecha de presentación de resultados: 17 de agosto de 2022

2.14 Fecha de aplicación del informe valuatorio (vigencia)

De acuerdo con la Resolución 620 del IGAC de 2008, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del sector y del inmueble avaluado no sufran cambios significativos.



3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 Propietario: Aracely Ramírez López C.C.: 38.433.726

3.2 Escritura pública: N°785 del 02 de marzo de 2015 de la Notaria Cuarta del Circuito de Pasto, Nariño.

3.3 Matrícula inmobiliaria: N°120-2069 otorgado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

3.4 Marco normativo

- 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.
- Ley 1673 de 2013 - Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1420 de 1998 - Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 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.
- Decreto 556 de 2014 - Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.
- Resolución IGAC 620 de 2008 - Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Resolución IGAC 898 de 2014 - Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Resolución IGAC 1044 de 2014 - Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Resolución IGAC 316 de 2015 - Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

4. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

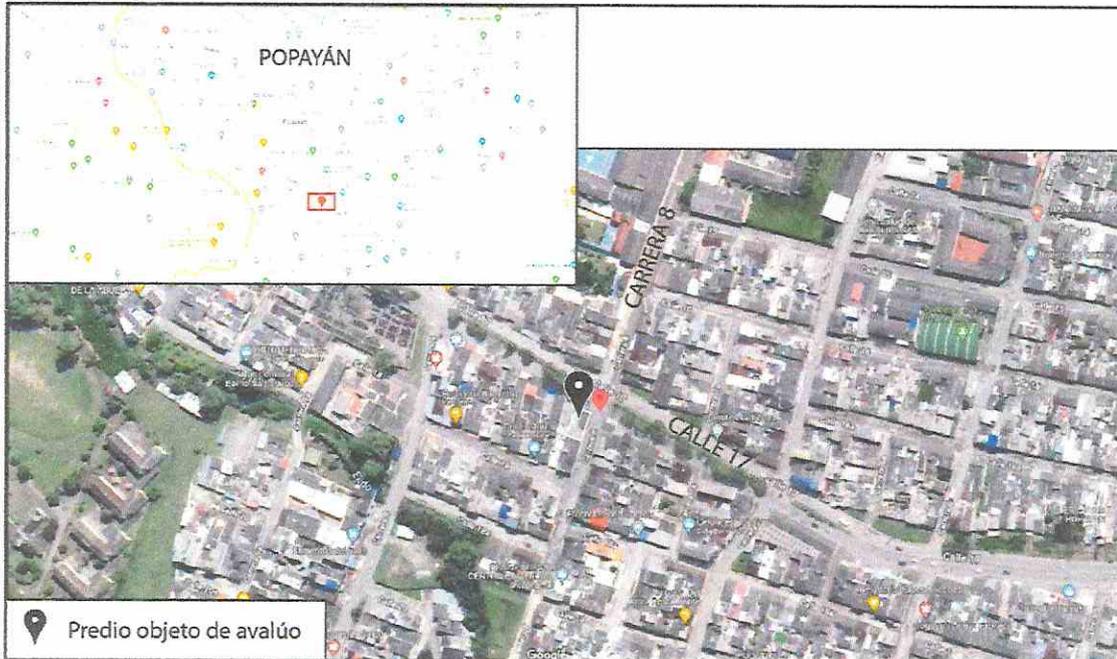


Imagen. Usos del suelo. Fuente: Imágenes satelitales Google Earth y Planimetría básica IGAC 2022. Compilación propia.

4.1 BARRIO: Primero de mayo

4.2 DELIMITACIÓN DEL BARRIO: Primero de mayo

Por el norte	: barrio Valparaiso
Por el sur	: barrio Nuevo país
Por el oriente	: barrio Los Comuneros
Por el occidente	: barrio El dean

4.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES

Dentro del sector se presenta una actividad mixta, residencial y comercial, de vecindarios heterogéneos al interior de las manzanas; se observan viviendas unifamiliares de dos y tres pisos, la retícula es irregular según el desarrollo urbano y el límite geográfico que se presenta por la ronda del río Ejido. Este sector cuenta con infraestructura, espacios públicos, equipamientos comunales y condiciones ambientales y de habitabilidad adecuadas.

En cuanto al uso comercial este es puntual, se hacia los ejes viales que a su vez sirven de acceso al barrio, como son la Calle 17 y en menor medida la Carrera 8. Dicho comercio se traduce de diferentes tipos de ofertas como droguerías, salones de belleza, cafeterías, panaderías, restaurantes, misceláneas, corresponsales bancarios, etc.



Así mismo, podemos encontrar edificaciones dotacionales para los servicios comunales como: bachillerato Don Bosco, CAI Alfonso López, la galería Alfonso López, la Normal superior, etc.

4.4 ACTIVIDAD EDIFICADORA

La dinámica edificadora del sector es moderada, puesto que se encuentra en un área que aún no está completamente consolidada urbanísticamente, se presenta en viviendas de dos y tres pisos, además mediante remodelaciones y adecuaciones a las construcciones existentes.

4.5 VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector pueden considerarse favorables en razón a que cuenta con la conexión con ejes viales importantes de la ciudad. A continuación, se relacionan las vías más importantes del sector:

Calle 17: Vía con mega baldosas en concreto reforzado, de 2 calzadas de doble sentido, en estado regular, son separadores ajardinados y andenes.

4.6 SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE

El servicio de transporte público es frecuente y alimentado por buses, colectivos, taxis y mototaxis.

4.7 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El sector de localización donde se encuentra el predio en estudio, se asemeja a un tipo de clasificación en el estrato socioeconómico dos (2) medio.

4.8 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Alcantarillado: Si
Acueducto: Si
Energía Eléctrica: Si

Gas natural: Si
Recogida de Basuras: Si
Alumbrado Público: Si

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ciudad: Popayán
Clase de suelo: Urbano
Comuna: 6

5.1 USOS PRINCIPALES: Sector con uso mixto, residencial con áreas delimitadas para comercio.

5.2 USOS COMPLEMENTARIOS: Existen edificaciones de uso educativo y comercial.

5.3 USOS RESTRINGIDOS: No se permiten áreas para el desarrollo de la industria.



Primera vivienda, cuenta con dos pisos:

- Primer piso: sala, comedor, cocina, dos habitaciones, baño, zona de ropas y escaleras de acceso a segundo piso.
- Segundo piso: sala, comedor, cocina, dos habitaciones, baño y zona de ropas.

Segunda vivienda:

- Sala, comedor, cocina, una habitación, baño, zona de ropas.

Local comercial 1:

- Salón de atención
- Baño
- Lavaplatos

Local comercial 2:

- Salón de atención con baño

Local comercial 3:

- Salón de atención con baño y lavaplatos

6.6 EDAD CONSTRUCCIÓN

En el inmueble han sido levantadas construcciones en diferentes épocas y con diferentes estilos arquitectónicos y sistemas constructivos.

Primera vivienda (dos pisos): 16 años

Segunda vivienda: 46 años

Local comercial 1: 23 años

Local comercial 2: 25 años

Local comercial 3: 18 años

6.7 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

Edificación de dos pisos:

CIMENTACIÓN: Los muros existentes inducen a que es una cimentación lineal de zapatas en concreto reforzado con viga de amarre bajo muros de carga.

ESTRUCTURA: Muros en mampostería con sistema porticado, vigas y columnas en concreto reforzado.

MUROS: ladrillo común con pañete y pintura.

FACHADA: Acabado con pañete liso y pintura.

PISOS: En general, baldosa cerámica con guarda escobas del mismo material.

PLACAS: Placa en concreto reforzado.

VENTANERÍA: Carpintería metálica y vidrios de 5mm

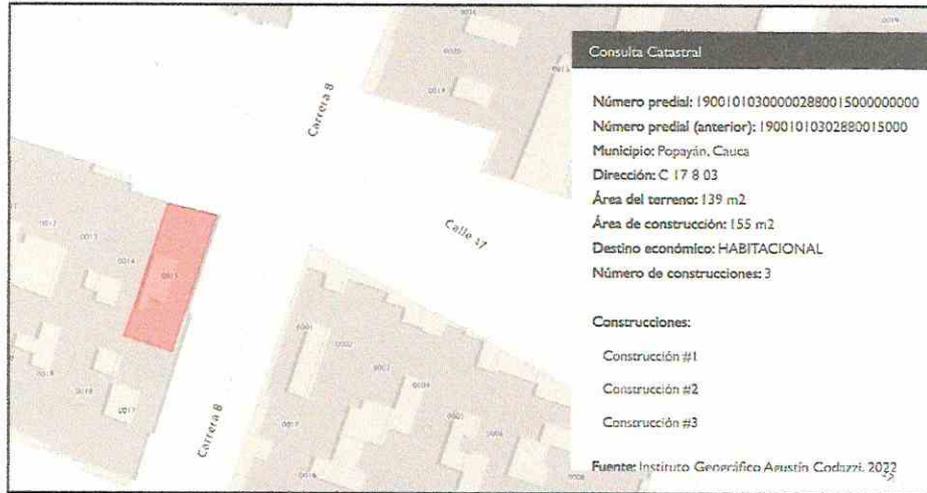
BAÑOS: Aparatos sanitarios completos. Sanitario, lavamanos y accesorios en porcelana sanitaria, espejos a media altura, muros y pisos con baldosa. Marcos y puertas en carpintería de madera.

COCINA: Mesón en concreto reforzado y enchapado con baldosa cerámica y bordes metálicos. Lavaplatos y escurridero en acero inoxidable.

ESCALERAS: En concreto reforzado, con baldosa cerámica, bordes metálicos.



6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE



Fuente: Consulta catastral, IGAC 2022.

6.1 UBICACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se encuentra localizado en la Calle 17 No. 8 - 03, Barrio Primero de mayo de la ciudad de Popayán, Cauca con las siguientes coordenadas: 3°22'43.4"N 76°34'06.2"W

6.2 ÁREAS

Área de terreno: 120m² según Escritura pública No. 785 del 02 de marzo de 2015 de la Notaria Cuarta del Circuito de Pasto, Nariño
Área de construcción: 156m² según visita de inspección

6.3 LINDEROS DE LA VIVIENDA:

ORIENTE: con Carrera 8
SUR: con lote No. 30
OCCIDENTE: con lote No. 14
NORTE: con Avenida 17

6.4 FORMA Y TOPOGRAFÍA

La edificación trata de un predio esquinero. La forma del terreno es regular y tiene topografía plana. Con las siguientes dimensiones: 6m de ancho x 20m de fondo

6.5 DISTRIBUCIÓN

El inmueble consta de dos construcciones para vivienda y tres para locales comerciales. La vivienda cuenta con tres (3) accesos para áreas independientes, locales comerciales y viviendas.



Edificación de un piso:

ESTRUCTURA: Muros en mampostería con sistema porticado, vigas y columnas en concreto reforzado.

MUROS: ladrillo común con pañete y pintura.

FACHADA: Acabado con pañete liso y pintura.

CUBIERTA: estructura en carpintería metálica bajo tejas en fibrocemento tipo Eternit y parte con láminas de zinc.

PISOS: En general, baldosa cerámica con guarda escobas del mismo material.

VENTANERÍA: Carpintería metálica y vidrios de 5mm

BAÑOS: Aparatos sanitarios completos. Sanitario, lavamanos y accesorios en porcelana sanitaria, espejos a media altura, muros y pisos con baldosa. Marcos y puertas en carpintería de madera.

COCINA: Mesón en carpintería de madera. Lavaplatos en acero inoxidable.

Locales comerciales:

ESTRUCTURA: Muros en mampostería con sistema porticado, vigas y columnas en concreto reforzado.

MUROS: ladrillo común con pañete y pintura.

FACHADA: Acabado con pañete liso y pintura.

CUBIERTA: estructura en carpintería metálica bajo tejas en fibrocemento tipo Eternit.

PISOS: En general, baldosa cerámica con guarda escobas del mismo material.

VENTANERÍA: Carpintería metálica y vidrios de 5mm

BAÑOS: Aparatos sanitarios completos. Sanitario, lavamanos y accesorios en porcelana sanitaria, espejos a media altura, muros y pisos con baldosa. Marcos y puertas en carpintería de madera.

COCINA: Lavaplatos en acero inoxidable.

6.8 CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere a la cubierta posterior: 3 (regular).

6.9 SISMORESISTENCIA Y AMENAZA VOLCÁNICA

Según las características constructivas progresivas del inmueble y su vetustez, éste no mantiene las condiciones de sismo resistencia de acuerdo con la NSR10.



7. INDICADORES DE VALORACIÓN INMOBILIARIA

Se tienen en cuenta los siguientes indicadores de valorización: potencial de desarrollo del lote de acuerdo a las disposiciones del POT (usos), el auge económico existente, accesibilidad y disponibilidad de servicios públicos, la categoría y estado de las vías, la topografía, y la geometría, vetustez y desarrollo arquitectónico del predio objeto de estudio.

7.1 DEL INMUEBLE

Factores positivos de valoración:

- Localización sobre vía principal de la ciudad
- Cuenta con locales comerciales, lo que representa una renta adicional.

Factores negativos de valoración:

- Las edificaciones carecen de diseño arquitectónico
- Debido a su vetustez y sistema constructivo este inmueble no cumple con las condiciones de la NSR10.

8. MÉTODO DE AVALÚO, CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE VALORES

8.1 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Las metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento específico.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado, de Reposición, de Renta o Capitalización y consulta a demás expertos. La experiencia y formación, las normas locales, las exigencias del mercado y los datos disponibles para el evaluador son factores que determinan el método o métodos que han de aplicarse.

8.2 DEFINICIÓN DEL MÉTODO O ENFOQUE VALUATORIO.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en la Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos de valuación:

8.2.1 MÉTODO DE CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES

De acuerdo a lo sustentado en el Artículo 9 de la Resolución mencionada, se realizaron encuestas a profesionales de avalúos y profesionales inmobiliarios de la región, como a personas idóneas, dado que no se encontraron ofertas de predios en condiciones similares que permitieran deducir el valor comercial del terreno por medio del método de Comparativo de Mercado. A partir de lo anterior, se obtuvo de los profesionales su opinión



en cuenta al valor unitario por metro cuadrado del inmueble objeto de avalúo. Los datos fueron previamente analizados respecto al incremento que ha tenido el Índice de Precios del Consumidor (IPC) desde el año 2014, también fueron clasificados e interpretados con la ayuda de la visita técnica y la indagación a los habitantes del sector.

8.3 MEMORIA DE CÁLCULOS

8.3.1 CÁLCULO DEL VALOR DEL PREDIO

A continuación, se presenta el incremento del IPC aplicado al valor de metro cuadrado respecto al año 2014, fecha de la constitución de la hipoteca del predio objeto de estudio:

AÑO	IPC	Valor total
2014		217.500.000
2015	1,0677	232.224.750
2016	1,0575	245.577.673
2017	1,0409	255.621.800
2018	1,0318	263.750.573
2019	1,038	273.773.095
2020	1,0161	278.180.842
2021	1,0562	293.814.605
2022	1,0167	298.721.309

Fuentes de la información:

<https://www.consultorcontable.com/datos-hist%C3%B3ricos/ipc-historico/>

De acuerdo con lo anterior, según el método descrito, se ha determinado el valor del inmueble de la siguiente manera:

9. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR m ²	VALOR
Terreno	120	\$1'297.343	\$155'681.185
Construcción	156	\$916.923	\$143'040.124
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$298'721.309
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE REDONDEADO			\$298'722.000

**SON: DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS
MONEDA CORRIENTE.**



Rosevy Argoty Páez
Avalúos urbanos, rurales y especiales

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con la Resolución 620 del IGAC de 2008, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del sector y del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Este avalúo se expide el día 17 de agosto de 2022 en la ciudad de Pasto.

Atentamente,

ROSEVY ARGOTY PAEZ

Arquitecta

Mg. Ordenamiento Urbano Regional

M.P. A2242017-1026556812

RAA AVAL-1026556812

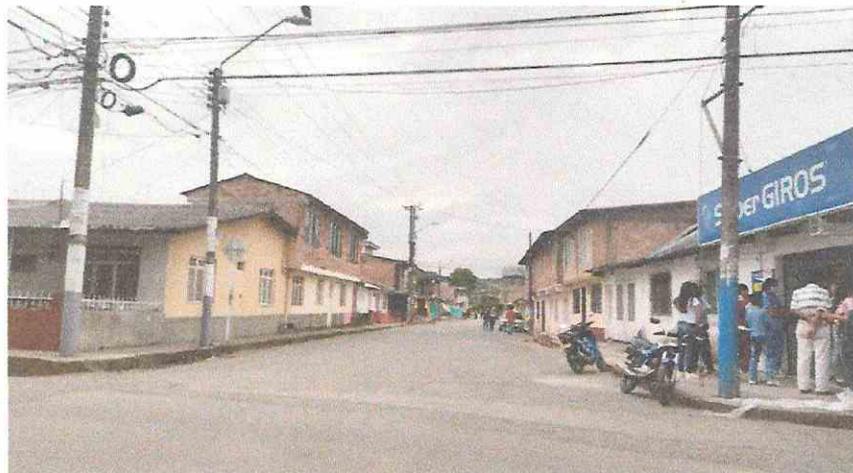


10. REGISTRO FOTOGRÁFICO

FACHADA



ENTORNO INMEDIATO





PIN de Validación: a2360a03



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) ROSEVY ARGOTY PAEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1026556812, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Julio de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1026556812.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROSEVY ARGOTY PAEZ 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
16 Jul 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
16 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
16 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a2360a03



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN JUAN DE PASTO, NARIÑO
Dirección: CARRERA 22F NO. 9 - 40
Teléfono: 3182420413
Correo Electrónico: rargoty@unal.edu.co

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Centro de Estudios Derecho y Propiedad S.A
Arquitecta- Universidad La Gran Colombia
Magister en Ordenamiento Urbano-Regional - La Universidad Nacional de Colombia

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) ROSEVY ARGOTY PAEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1026556812.

El(la) señor(a) ROSEVY ARGOTY PAEZ 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

a2360a03

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

Firma: _____



PIN de Validación: a2360a03



Alexandra Suarez
Representante Legal