

Radicación : 19-573-31-03-001-2020-00042-00.-  
Proceso : EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL  
Demandante : MIGUEL ANGEL URRUTIA SANCHEZ  
Demandado : DORA INES OBREGON RIASCOS



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO TEJADA – CAUCA -

Puerto Tejada, Cauca, diecisiete (17) de Marzo de dos mil veintiuno (2021).-

*Auto de Sustanciación No. 053 .-*

En el asunto de la referencia, el apoderado judicial del ejecutante MIGUEL ANGEL URRUTIA SANCHEZ a través del correo electrónico del Despacho, y dando cumplimiento a lo ordenado en providencia del 11 de diciembre de 2020, allegó el avalúo comercial del bien inmueble objeto del presente proceso.

Conforme lo anterior, el Juzgado,

**D I S P O N E:**

De conformidad con lo reglado en el artículo 444 del Código General del Proceso, córrase traslado a la parte ejecutada del avalúo comercial presentado por el apoderado judicial del ejecutante, por el término de diez (10) días.-

**NOTIFÍQUESE.-**

La Jueza,

*Mónica Rodríguez B.*  
**MONICA RODRÍGUEZ BRAVO.**

Popayán, 5 de marzo de 2021

Doctora

**MONICA RODRIGUEZ BRAVO**

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO TEJADA

Puerto Tejada Cauca

[icctoptotej@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:icctoptotej@cendoj.ramajudicial.gov.co)

PSO: EJECUTIVO HIPOTECARIO

Dte: MIGUEL ANGEL URRUTIA SANCHEZ

Ddo: DORA INES OBREGON RIASCOS

Rad: 19-573-31-03-001-2020-00042-00

GERARDO RIVERA BRAVO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 76.308.654 de Popayán, abogado en ejercicio y portador de las T.P. # 78.633 del C S. de la J., en calidad de apoderado de la parte demandante, por medio del presente memorial, comedidamente allego el siguiente documento:

### **AVALUO COMERCIAL**

Dando cumplimiento al auto interlocutorio No. 220 del 11 de diciembre de 2020, remito el avalúo comercial del inmueble ubicado en la calle 6 No. 2-67-69-73 de la cabecera municipal de Guapi Cauca, distinguido con el numero catastral 01-000000-0043-0001-00000000 y matrícula inmobiliaria No. 126-3308 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guapi Cauca, realizado por el perito evaluador ALIRIO ALEXANDER RIVERA con registro aval- 9449610, y los respectivos documentos que lo acreditan como idóneo para el dictamen rendido.

### **ANEXOS**

Los documentos anexos al dictamen pericial son los siguientes:

1. Certificado de tradición matrícula No. 126-3308.
2. Escritura pública No. 90 del 27 de agosto de 2013.

Gerardo Rivera Bravo

*D. Administrativo - Municipal - Contratación - Consultorías - D. Civil - Tutela -  
Carrera 5 No. 1-08 - Télefax 092 8394916- Popayán - Celular 315 5544929*

---

3. Recibo impuesto predial.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gerardo Rivera Bravo', with a long horizontal flourish extending to the right.

**GERARDO RIVERA BRAVO**

C.C. No. 76.308.654 de Popayán

T.P. No. 78.633 del C. S. de la J.



**AVAR 21 - 002**  
**Calle 6 N° 2-67 Barrio Las Flores**  
**Municipio de Guapi**  
**Departamento del Cauca**

1

## **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO TEJADA - CAUCA**

**Proceso:** Ejecutivo Hipotecario  
**Demandante:** Miguel Ángel Urrutia Sánchez  
**Demandado:** Dora Inés Obregón Riascos  
**Radicación:** 19-573-31-03-001-2020-00042-00

**ALIRIO ALEXANDER RIVERA**, mayor y vecino del municipio de Cali, identificado con C.C. 94.496.100, en mi calidad de **PERITO AVALUADOR**, atendiendo la solicitud para realizar el avalúo comercial al inmueble ubicado en la Calle 6 N° 2-67, Barrio Las Flores, Municipio de Guapi, respetuosamente presento el dictamen correspondiente, con base en lo dispuesto en auto interlocutorio No. 2020 del once (11) de diciembre del 2020 por el Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada - Cauca, solicitado como prueba dentro de la demanda instaurada por el Sr. MIGUEL ÁNGEL URRUTIA SANCHEZ dentro del proceso de adjudicación del inmueble antes mencionado, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 126 – 3308.

Conforme a lo establecido en el artículo 226 del CGP el perito adjunta la siguiente información para el conocimiento del despacho y de las partes.

Perito Avaluador debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. certificado por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas en las categorías de inmuebles Urbanos, inmuebles Rurales, inmuebles Especiales, Maquinaria y equipo, el perito también se encuentra acreditado en las categorías de Recursos naturales y suelos de protección, Obras de infraestructura, Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos, Semovientes y animales, Activos operacionales y establecimientos de comercio, Intangibles, Intangibles especiales Maquinaria y Equipos Especiales por vía académica mediante Técnico Laboral en Avalúos, cuenta con cursos de avalúos inmobiliarios en Fedelonjas, Registro Nacional de Avaluadores, Lonja de Propiedad Raíz de Cali, Lonja Propiedad Raíz de Medellín, Universidad La gran Colombia – Bogotá, Normas NIIF para Avalúos Inmuebles Urbanos, Rurales y Maquinaria Planta y Equipo, curso avanzado para valoración de Maquinaria, Planta y Equipo, Curso de Valoración de Servidumbres en la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, Valoración de Intangibles Especiales Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

Todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidad competente para recaudar la información de los peritos avaluadores en Colombia.

Autorizo abiertamente a las partes para que consulten y/o denuncien ante la entidad competente cualquier irregularidad que sea detectada en mis certificados académicos.

El perito no ha realizado publicaciones escritas en ningún medio escrito internacional o de circulación nacional relacionada con identificación y valoración inmuebles urbanos en los últimos 10 años

El perito no ha sido designado dentro de diferentes procesos en juzgados Civiles Municipales y juzgados Civiles del Circuito para Valoración de predios urbanos.

**Calle 1B # 68-65, Apartamento 401 C.R. Harika**  
**Cali - Colombia**  
**Celular 318 712 37 37**  
**e-mail: aliexrivera@gmail.com**



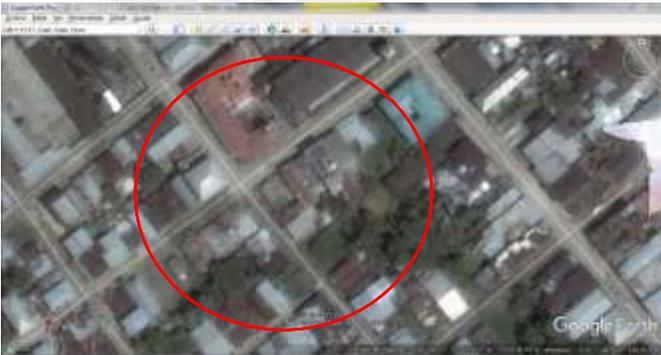
**AVAR 21 - 002**  
**Calle 6 N° 2-67 Barrio Las Flores**  
**Municipio de Guapi**  
**Departamento del Cauca**

El perito no ha sido designado en de ningún otro proceso anterior por ninguna de las partes.

El perito cuenta con 15 años de experiencia en la realización de avalúos Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipo e Intangibles.

Autorizo a las partes para que denuncien cualquier irregularidad que a bien conozcan de mis calidades profesionales y personales ante la entidad judicial competente si se considera necesario, igualmente todos los antecedentes del perito pueden ser consultados en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

La metodología para desarrollar el presente dictamen no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente para valoración de predios urbanos.

<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>			
<b>Consecutivo</b>	<b>AVAR21 – 002</b>	<b>Fecha Avalúo</b>	Marzo del 2021
<b>Dirección</b>	Carrera 3 Calle 6 Según certificado matricula inmobiliaria Calle 6 N° 2 – 67 Según Impuesto predial		
<b>Barrio</b>	Las Flores	<b>Vetustez</b>	8 Años
<b>Municipio</b>	Guapi	<b>Tipo De Bien</b>	Lote y Construcción (Locales)
<b>Departamento</b>	Cauca	<b>Uso Actual</b>	Sin uso (deposito sin remuneración)
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Mat. Inmob</b>	126-3308
<b>Estrato</b>	N/A	<b>Código Predio</b>	
		01-000000-0043-0001-0-00000000	
<b>Propiedad Horizontal</b>	No	<b>Valor</b>	<b>\$ 103.050.000</b>
<b>Valuador</b>	Alirio Alexander Rivera		
<b>Registro RAA</b>	AVAL 94496100		
<b>MICRO LOCALIZACIÓN</b>		<b>FOTO PRINCIPAL</b>	
			
<b>Fuente Google Earth</b>		<b>Fotografía tomada en sitio</b>	



<b>1. IDENTIFICACIÓN SOLICITANTE</b>
<b>1.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE</b>
MIGUEL ANGEL URRUTIA SANCHEZ
<b>1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN</b>
C.C. # 10.386.864
<b>2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN</b>
<b>2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN</b>
Esta valuación tiene por objeto determinar el <b>valor comercial</b> del inmueble, bajo estándares de Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF O IFRS.  Estimar el Valor razonable del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.
<b>2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN</b>
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO TEJADA - CAUCA
<b>3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR</b>
<b>3.1.</b> El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). Se asume que la escritura es legal y confiable, por ende, no se da ninguna opinión acerca de la misma.
<b>3.2.</b> El Valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso de que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
<b>3.3.</b> Las características técnicas se tomaron de la observación personal del Valuador.
<b>3.4.</b> De acuerdo con el conocimiento y la opinión del Avaluador, los conceptos obtenidos en este informe son explicables.
<b>3.5.</b> El presente informe es propiedad intelectual de su autor y, por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el, sin la aprobación escrita del valuador.
<b>4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR</b>



<b>4.1.</b>	FECHA DE VISITA
	Febrero 24 del 2021
<b>4.2.</b>	FECHA DE INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR
	Marzo 02 del 2021
<b>5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR</b>	
<p>Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, que se expondrán en los capítulos siguientes, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Ubicación del predio en un sector que involucra vivienda y comercio</li><li>2. Vías de acceso y comunicación</li><li>3. Área, frente y forma del lote donde se levantó la construcción.</li><li>4. El uso potencial del terreno, de acuerdo con el PBOT.</li><li>5. La calidad de servicios públicos con que cuenta el sector.</li><li>6. Las condiciones de ordenamiento y saneamiento urbano del sector.</li><li>7. Tipo y características de los materiales empleados en la construcción.</li><li>8. Edad de la construcción.</li><li>9. Estado de conservación y mantenimiento.</li><li>10. Valores de mercado inmobiliario para este tipo de predios, analizados y cuantificados con base a la oferta, demanda, valoraciones y transacciones recientes en el sector.</li><li>11. La valoración de los inmuebles de la zona y en términos generales del sector inmobiliario, está condicionada a las circunstancias económicas por las que actualmente atraviesa la finca raíz y el país en general.</li><li>12. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.</li></ol>	
<b>5.1.</b>	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR
<p>El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor de mercado del inmueble, entendiéndose como <b>El Valor de Mercado:</b> Según el <b>International Valuation Standards Board – IVSB</b>, organismo dependiente del <b>International Valuation Standards Council - IVSC</b>, se entiende por <b>Valor de Mercado</b> “la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería 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 conocimiento, de manera prudente y sin coacción”.</p> <p><b>TIPOS DE ENFOQUE</b></p> <p><b>Enfoque de mercado.</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del</p>	



inmueble objeto de estudio a partir de la depuración y procesamiento de datos comparables observables del mercado.

**Enfoque de ingresos.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del activo, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y duración, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**Enfoque de costos.** Es el que busca establecer el valor comercial de los equipos a partir de estimar el costo de reposición de los equipos, calculando sobre cada uno la depreciación acumulada a fecha de estudio de acuerdo a su obsolescencia física, funcional y de mercado.

### **VARIABLES DE ENTRADA**

Supuestos a utilizar para fijar el precio del activo.

**Variable no observable.** Variables para las que los datos de mercado no están disponibles y que se han desarrollado utilizando la mejor información disponible sobre los supuestos que los participantes de mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo.

**Variables observables.** Variables que están desarrolladas utilizando datos de mercado (información disponible públicamente, internet, carteles en la zona, periódicos, transacciones conocidas soportadas).

### **VARIABLES CORROBORADAS POR EL MERCADO - JERARQUÍAS DE MEDICIÓN**

Proviene principalmente de datos de mercado observables o corroboradas por éste por correlación u otros medios.

**Variables de Nivel 1.** Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

**Variables de Nivel 2.** Variables distintas de los precios cotizados incluidos en el Nivel que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

**Variables de Nivel 3.** Variables no observables para el activo o pasivo.

### **VIDA ÚTIL**

Se entiende por vida útil: El período durante el cual se espera utilizar el activo; o El número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo.

Esta se definirá de acuerdo a los siguientes factores:

- ✚ La utilización prevista del inmueble



- ✚ El desgaste físico esperado
- ✚ La obsolescencia técnica o comercial
- ✚ Los límites legales o restricciones

La vida útil generalmente utilizada para edificaciones de este tipo es 70 años

**EDAD**

Ocho (8) años aproximadamente

**Nota:** El parámetro utilizado para la edad fue suministrado por el Sr. Miguel Ángel Urrutia, ya que no fue posible obtener esta información directamente de los propietarios del inmueble.

**VIDA ÚTIL REMANENTE**

Se entiende por vida útil remanente: El período durante el cual se espera utilizar el activo, o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo, contado a partir de la fecha de la medición de valor comercial realizada. En otras palabras, es la diferencia que existe entre la vida útil de un activo y la edad cronológica del mismo.

**ASPECTOS VALUATORIOS:**

**MÉTODO DE VALORACIÓN:**

Según lo descrito anteriormente, basadas en los estándares de las normas creadas por el IVSC con su normatividad valuatoria base de la normatividad utilizada por el Registro Nacional de Avaluadores afiliado a Fedelonjas, para la determinación del valor comercial de este inmueble se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

- ✚ Las normas que afectan los usos permitidos.
- ✚ Infraestructura vial y servicio de transporte.

**Nota:**

En el desarrollo de los enfoques de valoración, el porcentaje de depuración se aplica con base en criterios del Avaluador.

**5.2. MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN**



Para determinar la identificación del inmueble, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- Decreto 1420 del 24 de Julio 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.
- Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Ley 1673 del 19 de Julio de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 556 del 14 de marzo del 2014. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- Ley 388 del 18 de Julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01. Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.

## **6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE**

El predio motivo de este avalúo es de propiedad de la señora DORA INES OBREGON RIASCOS, Según escritura pública N° 04 de fecha 16 de Enero de 1992 de la Notaria única de Guapi, información tomada del certificado de tradición. Naturaleza del acto; Compraventa.

*Limitación a Dominio:* Embargo Ejecutivo con Acción Real, Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada – Cauca, registrada en el Certificado de tradición N° 126-3308 de fecha 24 de Febrero del 2021.

## **7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**

<b>7.1. PAÍS DE UBICACIÓN</b>	Colombia
<b>7.2. DEPARTAMENTO</b>	Cauca
<b>7.3. MUNICIPIO</b>	Guapi
<b>7.4. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE</b>	Carrera 3 Calle 6 Según certificado de tradición Calle 6 N° 2 - 67 – Según impuesto predial
<b>7.5. NOMBRE DEL BARRIO</b>	Las Flores



### **7.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR**

El sector del barrio Las Flores se caracteriza por ser de vocación comercial e institucional en sus alrededores se encuentra el Parque La Pola, La Alcaldía Municipal, La Catedral La Inmaculada Concepción, La Estación de Policía, la Oficina de Registros Públicos, la oficina de Servicios públicos.

#### **7.6.1. LOCALIZACIÓN**

**Norte:** Quebrada El Barro  
**Sur:** Terrenos fangosos (sector barrio 20 de Julio)  
**Oriente:** Barrio Las Americas  
**Occidente:** Río Guapi

#### **7.6.2. SERVICIOS PÚBLICOS**

El sector cuenta con servicio de alcantarillado, acueducto y energía eléctrica. La malla vial se encuentra toda pavimentada con andenes y sardineles en concreto y servicio de alumbrado público

#### **7.6.3. USOS PREDOMINANTES**

Vivienda – Comercio e Institucional

#### **7.6.4. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR**

El municipio de Guapi se encuentra ubicado muy cerca de la costa pacífica y del Departamento de Nariño, se accede a él actualmente por vía aérea desde Cali, en vuelo de 40 minutos, o por vía marítima desde Buenaventura en "Lancha Rápida" en un tiempo de 4-5 horas aproximadamente, recorriendo los últimos 10 km. sobre el Río Guapi. En este municipio y en los caseríos aledaños el sostenimiento se debe a la pesca, la explotación de la madera, la minería, la agricultura y en parte al turismo generado por el parque natural nacional de la isla de Gorgona y a los oficios indirectos que este ocasiona.

El municipio cuenta con un aeropuerto, hospital, escuelas, polideportivo, servicios públicos (deficientes) y un fuerte comercio desarrollado sobre la Carrera 2ª, vía principal que conduce a la plaza, el parque principal La Pola y la alcaldía.

Acuerdo No. 024, de Septiembre del 2005 por medio del cual se adoptó el plan básico de ordenamiento territorial del Municipio de Guapi.

#### **SUELO URBANO**

**ARTÍCULO 15:** El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado posibilitándose su urbanización y edificación. Podrán pertenecer a esta categoría, aquellas áreas con procesos de urbanización incompletos comprendidas en



áreas consolidadas con edificación.

**ARTICULO 16: CRITERIOS PARA DEFINICION DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA MUNICIPAL.** El suelo urbano del Municipio Guapi, se determina bajo los siguientes criterios:

1. Áreas con servicios públicos domiciliarios completos.
2. Áreas de las rondas del río y de quebradas dentro del perímetro de servicios o del perímetro urbano actual y que son suelo protegido.
3. Áreas por fuera del perímetro de servicios pero dentro del perímetro urbano con procesos de asentamientos y urbanización incompleta.
4. Áreas que cuentan con infraestructura vial.

**ARTICULO 17: DELIMITACION DEL SUELO URBANO DE LA CABECERA MUNICIPAL.**

El suelo urbano de la cabecera municipal se ha de delimitar de acuerdo a las coordenadas siguientes: Los límites del suelo urbano son: por el norte con la Quebrada El Barro, por el occidente la margen izquierda del Río Guapi, por el oriente con los límites, terrenos fangosos de los barrios 20 de julio y Las Américas.

**ARTICULO 22: SUELO SUBURBANO.** Son las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida de campo y la cabecera municipal, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que puedan ser objetos de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad garantizando el auto abastecimiento en los servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1.993 y en la Ley 142 de 1.994.

**ARTICULO 46:** Para efecto de la determinación de usos en las diversas áreas de la jurisdicción del Municipio se distinguen cuatro categorías:

1. **El uso principal:** es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área, y que ofrece las mayores ventajas desde el punto de vista del desarrollo sostenible.
2. **Los usos compatibles:** son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y los recursos conexos.
3. **Los usos condicionados:** son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal, y ciertos riesgos previsibles para la protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
4. **Los usos prohibidos:** son aquellos incompatibles con el uso principal de un área con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación, o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

**ARTICULO 50: SUELO DE AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.** Las áreas de amenazas y riesgos no mitigables, tienen restringida la posibilidad de urbanización es la política de la administración.

**Amenazas por inundación.** En la cabecera municipal existe un área de alta amenaza por inundación en el sector de las quebradas del Barro y la Virgen, a pesar que estas zonas tienen riesgo de las inundaciones con las mareas altas que suceden una vez al mes, están poblados por los barrios de 20 de julio y las Américas en el plano 3/3 se ilustra esta situación.



**ARTICULO 51:** Suelos protegidos de servicios públicos, son suelos protegidos de servicios públicos domiciliarios los siguientes: En el área urbana y rural tenemos:

- **Sistema de Acueducto:** En la cabecera municipal existe un acueducto colectivo, cuya fuente de abastecimiento es la quebrada de Quinul y los pozos profundos, existe un tanque de almacenamiento, una planta de tratamiento de las aguas y una red de distribución que llega al 60% de la población.  
En los corregimientos a excepción de limones y el Rosario tienen acueductos colectivos, todos por gravedad, con bocatoma, tanque desarenador, tanque de almacenamiento y redes de distribución, sin planta de tratamiento.
- **Sistema de alcantarillado:** La cabecera municipal, un 65% está conectado a la red de alcantarillado con sus redes, con nueve descargas a las quebradas del Barrio, de la virgen y el río Guapi, sin planta de tratamiento. Ninguno de los corregimientos cuenta con alcantarillado, utilizan pozo séptico en alto porcentaje (el 80%).
- **Sistema de energía:** Las áreas donde está ubicadas las plantas, los postes y el cableado de la cabecera municipal y de los corregimientos de Limones, El Naranjo, San Vicente, Santa Clara, El Rosario, Juntas, Balsitas, Chuare, Calle Larga, San Agustín, Belén, El Carmelo, San José de Guare, San Antonio y Soledad.
- **Sistema de comunicaciones:** Constituye las instalaciones de la cabecera municipal, sus redes, postes y las instalaciones de los 29 corregimientos. En la cabecera municipal existe disponibilidad de líneas telefónicas con un cubrimiento del 61% de las viviendas.

El perímetro sanitario actual de la cabecera municipal lo constituyen. Toda la red del alcantarillado que existe desde la Quebrada del Barro hasta la Quebrada de la Virgen, Barrios 20 de Julio, las Américas y la margen izquierda del río Guapi en una extensión de 7.026,50 metros.

Una política de mejoramiento de los servicios de agua potable y el alcantarillado, constituyen las bases del POBT y de las futuras administraciones, como formas de ejecución del plan; ampliar cobertura en agua potable a un 90% de la población y alcantarillado a un 95% deben ser los objetivos y las bases de las políticas de los futuros planes de desarrollo. Esta es una necesidad para buscar el desarrollo de un municipio que se proyecta para el año 2.016 como el centro de los servicios regionales de esta comarca.

#### **7.6.5. VÍAS DE ACCESO**

Las vías de acceso principales al sector son las calles 6, 7 y 8, y las carreras 2, 3, 4 y 5. Vías en buen estado de conservación, con asilamiento entre la vía y las construcciones



<b>7.6.5.1. ELEMENTOS</b>			
La zona cuenta con andenes. La infraestructura urbanística del sector es buen aislamiento de las construcciones con respecto a las vías.			
<b>7.6.5.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>			
En general las vías se encuentran en buen estado de conservación			
<b>7.6.6. AMOBLAMIENTO URBANO</b>			
De Comunicación	No se observó amoblamiento de comunicaciones en la zona		
De información	Deficiente señalización de tránsito, no cuenta con paraderos, ni semaforización sobre las vías arterias.		
De ambientación	Existe alumbrado público.		
De Recreación	Si hay (Parque La Pola)		
De Servicios	Si hay		
De Salud e Higiene	No se observó		
<b>7.6.7. ESTRATO SOCIECONOMICO</b>			
N/A			
<b>7.6.8. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN</b>			
La zona tiene legalizada las construcciones, se observa nomenclatura en ellas.			
<b>7.6.9. TOPOGRAFICA</b>			
TERMINO	PORCENTAJE (%)	GRADOS (°)	DETERMINACION
Plano	0 – 6	0 – 5°	<b>Plano</b>
Levemente inclinado	6 – 17	5 – 10°	
Inclinado	17 – 36	10 -20°	
Moderado abrupto	36 – 58	20 – 30°	
Abrupto	58 – 84	30 x 40°	
Escarpado	> 84	>40°	



<b>7.6.10. SERVICIOS Y TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO</b>	
El servicio de transporte público se presta por medio de motocarros en su mayoría	
<b>8. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.</b>	
<b>8.1.1. TIPO DE BIEN INMUEBLE</b>	Lote de terreno y construcción (locales), con entradas independientes, esquinera, sobre vías vehiculares.
<b>8.1.2. USO ACTUAL</b>	Sin uso actualmente
<b>8.1.3. UBICACIÓN</b>	Esquina de la Calle 6 con Carrera 3, cuyo número de identificación es 2-69. Las coordenadas de ubicación son: Latitud 2°34'11.76"N Longitud: 77°52'59.44"O
<b>8.1.4. TERRENO</b>	Lote de terreno esquinero identificado con el N° 2-69 de la Calle 6, con Carrera 3, que soporta la construcción de los locales.  Cuenta con cerramiento en lámina de zinc, y acceso en la fachada sobre la carrera 3, al interior se encuentra enmalezado.
<b>8.1.5. LINDEROS</b>	
Tomados de la escritura N° 90 del 27 de Agosto de 2013 de la Notaria única de Guapi, sus linderos son:	
<b>Por el Norte:</b>	Con la Calle 4
<b>Por el Sur:</b>	Con propiedad de Eudoxio Prado hoy Gustavo Obregón
<b>Por el oriente:</b>	Con propiedad de Delfina Luna, hoy Manuel Carabali
<b>Por el Occidente:</b>	Con la Carrera 3
<b>8.1.6. Topografía</b>	Plana
<b>8.1.7. Forma, frente, fondo, relación de frente fondo</b>	Rectangular
	10 m Calle 6
	16 m Carrera 3
	1: 0,6



<b>8.1.8. Superficie</b>	160 m <sup>2</sup> según certificado y escritura 157 m <sup>2</sup> según impuesto predial			
<b>8.1.9. Nota aclaratoria de la normatividad</b>	La anterior normatividad es solo de carácter informativo, se da como válida que el mismo ha cumplido la normatividad vigente al momento de su construcción. Sin embargo, en caso de cambio de uso, este nuevo cambio se debe acondicionar a lo exigible en el PBOT respectivo aplicable en el municipio de Guapi.			
<b>8.2. CONSTRUCCIÓN.</b>				
<b>7.8.5.1. Número de pisos.</b>	Uno			
<b>7.8.5.2. Número de sótanos</b>	Ninguno			
<b>7.8.5.3. Área construida</b>	90 m <sup>2</sup> Mediciones hechas en sitio			
<b>7.8.5.4. Vida</b>	Vida útil	70	edad actual	8
	Vida remanente estimada		62	
<b>7.8.5.5. Estado de la construcción.</b>	Regular			
<b>7.8.5.6. Estado de conservación</b>	Regular (se observa falta de mantenimiento)			
<b>7.8.5.7. Estructura.</b>	Puntual, muros y vigas en concreto			
<b>7.8.5.8. Fachada</b>	Repello			
<b>7.8.5.9. Cubierta</b>	Losa de concreto			
<b>7.8.5.10. Dependencias.</b>	Dos locales independientes con espacio para instalación de baño, escaleras de acceso a la terraza.			
<b>7.8.5.11. Condiciones de iluminación</b>	Deficientes			
<b>7.8.5.12. Condiciones de ventilación</b>	Deficientes			
<b>7.8.5.13. Acabados.</b>				
<b>Piso exterior</b>	Cemento en general			
<b>Piso interior</b>	Cerámica			
<b>Baños</b>	Espacio para instalación			
<b>Muros</b>	Portantes			
<b>Cafetería o cocina</b>	No			
<b>Carpintería de madera</b>	Puerta de acceso a la terraza en regulares condiciones			
<b>Carpintería metálica</b>	Cortinas enrollables en locales.			



<b>Cielo raso</b>	No
<b>Otros</b>	Columnas en concreto en terraza, cerramiento en bloque de cemento en punto fijo de escaleras.
<b>7.8.6. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS</b>	
El inmueble cuenta con servicio de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica.	
<b>9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURIDICAS</b>	
<b>Nota:</b> Este resumen jurídico no constituye estudio de títulos, solo se presenta de manera informativa.	
<b>9.1. MATRICULA INMOBILIARIA</b>	126-3308
<b>9.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD</b>	04 del 16 de Enero de 1992 de la Notaria Única de Guapi.
<b>9.3. CODIGO CATASTRAL.</b>	193180100000000430001000000000
<b>9.4. CHIP</b>	No Aplica
<b>9.5. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.</b>	Sin información
<b>9.6. AVALUO CATASTRAL</b>	Vigencia Año 2021 \$26.186.000
<b>10. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO</b>	
De acuerdo al mandato del cliente el presente trabajo pretende determinar el valor comercial del bien aquí relacionado con el objeto tener una objetiva valoración del mismo, dando cumplimiento al requerimiento del Juzgado Civil del Circuito de Puerto Tejada – Cauca.	
<b>11. DESCRIPCIÓN DE LA HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS</b>	
<b>11.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.</b>	
Zona sin amenaza	
<b>11.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.</b>	
No existe elementos o problemática ambiental o condiciones de salubridad que afecten de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto de la valuación.	



**11.3. SERVIDUMBRE, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.**

No existen servidumbres de tránsito, o la construcción de una obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones o afectaciones de terreno.

**11.4. SEGURIDAD.**

El bien no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva, y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

**11.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.**

No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de la valuación.

**12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.**

Las hipótesis especiales, inusuales o extraordinarias de este bien son:

- No hay

**13. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.**

**13.1. METODOLOGÍAS (S) VALUATORIAS (S) EMPLEADA (S)**

La metodología aplicada responde a la reglamentación expedida por el IGAC en su resolución 620 del 2008 que indica las metodologías a aplicar que son:

**Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**Artículo 3º.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:



$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

$V_c$  = Valor comercial

$C_t$  = Costo total de la construcción

$D$  = Depreciación

$V_t$  = Valor del terreno

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

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

**Artículo 4º. Método (técnica) residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

No obstante, lo anterior también se atenderá los estándares de las normas internacionales de contabilidad y por lo tanto el presente avalúo es congruente con los enfoques de mercado y enfoque de costos definidos como:

El avalúo se realizará bajo estándares de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) aplicando específicamente la NIIF- 13 se aplicaran condiciones de VALOR RAZONABLE: "El precio que podría ser recibido al vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una



transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada. Ordenada se refiere a una transacción sin presiones, en condiciones normales e independientes”.

**Enfoque de Mercado:**

*Utiliza precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran Activos, Pasivos o grupos similares comparables.*

**Enfoque del Costo:**

*Refleja el valor requerido en el momento presente para sustituir la capacidad de servicio de un Activo.*

**14.2. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S)**

Para efectos del presente avalúo se han tomado condiciones actuales de mercado, bajo oferta y demanda. El valor comercial de una inversión inmobiliaria reflejará las CONDICIONES DE MERCADO en la fecha del balance y es específico para una fecha dada.

**14.3. NIVEL DE JERAQUIA**

**Jerarquías del valor comercial:** Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor comercial e información a revelar relacionada, establece una jerarquía del valor comercial que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor comercial. La jerarquía del valor comercial concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel de 3).

**JERARQUIA DE NIVEL 1:** Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición.

**JERARQUIA DE NIVEL 2:** Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente.

**JERARQUIA DE NIVEL 3:** Corresponde a datos no observables en el mercado.

El valor comercial prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

Para el caso de este predio el nivel jerárquico es NIVEL 2

**14.4. MEMORIA (S) DE CALCULO (S)**

Para el cálculo del valor del terreno se consultó la venta de inmuebles en diferentes ubicaciones del municipio, sirviendo como fuente las consultas hechas directamente a



propietarios e intermediarios de los predios que se observaron al momento de la inspección. Para llegar al valor del terreno partimos de comparar las diversas ofertas (cinco datos) de lotes y construcciones mixtas (casas, carpintería y construcción en proceso) situadas en distintos sectores del municipio. Las ofertas oscilan entre \$25 y \$110 MM como valores de pedido, a estos valores descontamos el valor de las construcciones, asignando valores a las mismas de acuerdo con las características observadas, de esta manera obtenemos un valor residuo de terreno por m<sup>2</sup>, ubicándonos en una muestra media equivalente a \$275.000/m<sup>2</sup> (redondeado), ya que los comparables se ubican en direcciones diversas y las áreas del terreno difieren de la del inmueble avaluado, así como el hecho de que este es un lote esquinero, procedemos a homogenizar los datos aplicando factores de negociación, tamaño y ubicación, lo que nos permite una comparación mucho más real, este ejercicio nos ubica en una media equivalente a \$403.000 (redondeado), con un límite superior de \$428.000 y un límite inferior de \$378.000 (redondeado), ahora bien, si comparamos los valores de las medias observamos una diferencia lineal de \$118.000, por tal razón y amparados en el principio de prudencia optamos por asignar el valor correspondiente al límite inferior para este informe, considerándolo razonable con respecto a la dinámica del mercado

La muestra resulto con un coeficiente de variación de 8,05% superior al  $r= 7,5\%$  fijado en la resolución 620 del 2008 del IGAC. Sin embargo por tratarse de un inmueble de unas características especiales respecto a las ofertas y ante la poca disponibilidad de ellas, optamos por asignar el valor antes mencionado, considerando también que el sector ya está consolidado y el inmueble puede resultar atractivo en su condición actual que el de desarrollar un nuevo proyecto.

Para la construcción se tomó la información de la revista Construdata e información de análisis utilizado en la Lonja de Cali, respecto a valores para este tipo de construcciones, que nos ubica en valores promedio de \$1.094.304 de costo de reposición a nuevo de bodega y vivienda multifamiliar para la ciudad de Cali, que podemos asemejarlas a la construcción objeto de avalúo ubicada en Guapi, dadas sus características constructivas.

A este valor a nuevo se le da un demerito para lo cual se utiliza las fórmulas de Fitto Corvini o Fitto Corvini.

Los parámetros utilizados para el cálculo del CAC son estado, 4,0, vida útil 50 años, edad 8 años

**Nota:** Ver memorias de cálculos en páginas N° 19, 20 y 21.



**Obtenemos así:**

CONSTRUCCIÓN		CARACTERÍSTICAS PARA ANALISIS REPOSICIÓN BODEGAS - LONJA PROPIEDAD RAÍZ DE CALI	
Edad del Inmueble	8 Años	TIPO BODEGA	A
Vida Técnica	50 Años	ÁREA M2	72 M2
% de Vida	16%	ALTURA (M)	3 M
Vida Útil Remanente	42 Años	LOSA CONCRETO (cm)	15 cm
Estado del Inmueble	4,0	<b>VALOR M2 DE REPOSICIÓN A NUEVO SOBRE ÁREA COSNTRUIDA</b>	<b>\$ 1.091.796</b>
Valor de Reposicion	\$ 1.100.000./m2		
Depreciación	57,01%		
Valor de Reposic. Depreciado	\$ 472.864./m2		
Factor de Comercialidad	1		
Valor Final Unitario	\$ 472.864./m2	<b>CONSTRUDATA EDICIÓN N° 197 DICIEMBRE 2020 - FEBRERO 2021</b>	<b>\$ 1.094.304</b>
<b>Valor Final Adoptado</b>	<b>\$ 473.000./m2</b>		
	2	<b>ESTRUCTURA EN CONCRETO</b>	
		Estructura en concreto, vigas, columnas, placas aligeradas, aplicable a multifamiliar medio	\$ 501.153 M2
<b>Estado del Inmueble</b>	<b>% Depreciación</b>	<b>MAMPOSTERÍA ESTRUCTURAL</b>	
1	9,28	Muros de carga en mampostería reforzada, aplicable a multifamiliar VIP	\$ 595.658 M2
1,5	9,30		\$ 1.096.811 M2
2	11,58		
2,5	16,62		
3	25,70		
3,5	39,39		
4	57,01		
4,5	77,49		
5	100,00		

**TABLA DE ROSS-HEIDECKE**

ESTADO DE CONSERVACIÓN y MANTENIMIENTO	COEFICIENTE DEPRECIACIÓN "K"	CLASE	CONDICIÓN FÍSICA
OPTIMO - NUEVO	0,00	1.0	<b>Nuevo o excelente y muy meticuloso</b>
MUY BUENO	0,0032	1.5	<b>No ha sufrido deterioro alguno, ni necesita reparaciones.</b> Nuevo, 1 a 3 años - Aún Garantía Posventa
BUENO	0,0252	2.0	<b>Requiere reparaciones sencillas y mantenimiento de Rutina.</b>
NORMAL	0,0809	2.5	<b>Requiere reparaciones medias y mantenimiento Preventivo.</b> Sustitución y Ajustes en General.
INTERMEDIO	0,1810	3.0	<b>Requiere reparaciones (moderadas a complejas).</b> Reparación general externa
REGULAR	0,3320	3.5	<b>Requiere reparaciones complejas.</b> Reparaciones, adecuaciones y sustituciones importantes; Acelerado incremento del Riesgo por Obsolescencia Funcional o Tecnológica.
DEFICIENTE	0,5260	4.0	<b>Requiere reparaciones complejas con Mantenimiento Correctivo.</b> Reparación Total en general
MALO	0,7520	4.5	<b>Requiere reparaciones importantes con Mantenimiento Profundo, OVERHAULL.</b> Desarme, Limpieza, inspección, reparación y ensayo.
CHATARRIZACIÓN	1,0000	5.0	<b>Valor de Rescate o de Chatarra.</b> (Estimado generalmente entre un 0% y un 10% del Vabr de Reposición a Nuevo)



DATO N°	UBICACIÓN N	DIRECCIÓN	FUENTE	VALOR OFERTA	AREA CONST.	VALOR CONST.	AREA TERRENO	VALOR M2 LOTE SIN CONST.
1	<b>GUAPI</b>	Calle 4 con Carrera 2, Barrio la Esperanza	Consulta a anterior propietario	\$25.000.000	0	\$ -	90	\$ 277.778
2		Carrera 4 # 11A-63, B/ San Pablo	Información suministrada por intermediario	\$55.000.000	133	\$ 120.000	133	\$ 293.534
3		Carrera 6 con Calle 14, B/ Olímpico	Directamente con propietario cel. 312-7563163	\$60.000.000	100	\$ 180.000	140	\$ 300.000
4		Carrera 8B con Calle 9, B/ Fortaleza 1	Consulta a anterior propietario	\$55.000.000	80	\$ 400.000	105	\$ 219.048
5		Carrera 6 con Calle 14, vía al aeropuerto	Información suministrada por vecino del sector	\$110.000.000	100	\$ 600.000	175	\$ 285.714

No. Datos	t-student	No. Datos	t-student
1	4,696	12	1,569
2	2,403	13	1,561
3	1,996	14	1,553
4	1,858	15	1,547
5	1,746	16	1,542
6	1,692	17	1,537
7	1,655	18	1,533
8	1,629	19	1,529
9	1,608	20	1,526
10	1,592	21	1,523
11	1,580		

PROMEDIO M2	DESVIACION	COEFICIENTE DE VARIACION	NÚMERO DE DATOS	RAIZ	t(N)	LIMITE SUPERIOR	LIMITE INFERIOR
\$ 275.215	32.486,36	11,80%	5	2,236	1,746	\$ 300.574	\$ 249.855



FACTOR NEGOCIACIÓN F1	FACTOR UBICACIÓN F2	FACTOR TAMAÑO F3	F1 * F2 * F3	VALOR M2 LOTE HOMOGENIZADO	OBSERVACIONES
1,00	1,00	1,4625	1,46	\$ 406.250	Lote medianero, frente 7,5 mts, fondo 12 mts, vendido hace 3 meses.
0,90	0,90	1,83125	1,48	\$ 435.402	Lote medianero, frente 9,5 mts, fondo 14 mts, cuenta con una construcción en madera, teja en zinc, funciona una carpintería.
0,90	0,85	1,875	1,43	\$ 430.313	Lote y construcción en proceso, cuenta con cerramiento en ladrillo y repello, sobre la parte posterior construcción en madera.
1,00	0,90	1,65625	1,49	\$ 326.518	Casa de un piso, se observo desde el exterior, fachada en repello, cubierta en eternit, ventanas y puertas metálicas. vendida hace 5 mese aprox.
0,90	0,85	1,9142	1,46	\$ 418.389	Casa de un piso, se observo desde el exterior, fachada en repello y pintura, cubierta en losa de concreto, ventanas y puertas metálicas.
<b>PROMEDIO M2</b>				<b>\$ 403.374</b>	
<b>DESVIACION</b>				<b>32.486,36</b>	
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>				<b>8,05%</b>	
<b>NÚMERO DE DATOS</b>				<b>5</b>	
<b>RAIZ</b>				<b>2,236</b>	
<b>t(N)</b>				<b>1,746</b>	
<b>LIMITE SUPERIOR</b>				<b>\$ 428.734</b>	
<b>LIMITE INFERIOR</b>				<b>\$ 378.015</b>	



**DEFINICION DE VALOR:**

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor de mercado del inmueble, entendiéndose como **El Valor de Mercado:** Según el **International Valuation Standards Board – IVSB**, organismo dependiente del **International Valuation Standards Council - IVSC**, se entiende por **Valor de Mercado** “la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería 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 conocimiento, de manera prudente y sin coacción”

**14.5. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA.**

Grado de comercialización

Se consideran tres (3) grados de comercialización de los que se le determinará uno (1) al inmueble en estudio. El grado que se asigne será la calificación para el mismo dentro de la zona (barrio o sector) y la ciudad. Esta calificación se hará teniendo en cuenta los distintos aspectos posibles (económicos, de localización, de uso, de localización, de construcción, etc.), que ayuden o determinen algún tipo de negociación para el inmueble.

A continuación, señalamos los grados:

TIPO A: Fácil comercialización. De cero (0) a seis (6) meses.

TIPO B: Regular comercialización. De seis (6) meses a un (1) año.

TIPO C: Difícil comercialización. De un (1) año en adelante.

La estructura del mercado en la zona es TIPO B.

**14.6. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.**

El sector se encuentra consolidado y las actividades de comercio se encuentran activas, estos aspectos hacen que la valorización de los predios no se vea afectada.

**14.7. NATURALEZA Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACIÓN BASE:**

Para efectos de este avalúo el área del terreno fue tomada de la escritura pública N° 90 del 27 de agosto de 2013, notaria única de Guapi, suministrada por el solicitante, así como del certificado de matrícula # 126-3308 y corroboradas al momento de la inspección. Las áreas construidas, a partir de mediciones obtenidas in situ.

**14.8. NOTAS RELATIVAS A LA VALORACIÓN:**

1. El área del terreno utilizado en este informe para la asignación de valor fue tomado del certificado de tradición suministrado por el solicitante. Las construcciones a partir de mediciones hechas al momento de la inspección.



2. El % de estado de conservación asignado (4.0 - Requiere reparaciones complejas con Mantenimiento Correctivo. Reparación Total en general) obedece a las condiciones actuales de la construcción, humedad notoria al interior de los locales, algunas piezas de cerámica partidas, maleza en partes de la fachada, oxido notorio en las cortinas, puerta de madera en regulares condiciones, etc.
3. La vida útil asignada a la construcción va en función de las condiciones actuales de conservación, normalmente estos inmuebles se estiman con vida útil de entre 70 y 80 años, sin embargo ante la incertidumbre en cuanto a tiempo para su recuperación optamos por asignar 50 años.

#### 14.9. VALUACIÓN.

DESCRIPCIÓN	UND	DIMENSIÓN	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Terreno	m2	160,00	\$378.000	\$60.480.000
<b>Valor total del Terreno</b>				<b>\$60.480.000</b>
<b>Construcciones</b>				
Locales	m2	90,00	\$473.000	\$42.570.000
			<b>90,00</b>	
<b>Valor total de las Construcciones</b>				<b>\$42.570.000</b>
<b>VALOR TOTAL DEL PREDIO</b>				<b>\$103.050.000</b>

**(\$103.050.000)**

***SON: CIENTO TRES MILLONES CINCUENTA MIL PESOS M/CTE.***

#### 15. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del Valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

#### 16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

16.1. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

16.2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.



16.3. El Valuador no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con el solicitante, más allá de los derivados de la contratación de los servicios profesionales.

16.4. Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble

16.5. Los Honorarios del Valuador no de aspectos del informe.

16.6. El valor que se establece corresponde a un valor comercial, es decir, al precio que en un momento dado estaría dispuesto a pagar un comprador potencial y al cual estarían dispuestos a vender sus actuales propietarios con algunas ligeras variaciones porcentuales en su precio.

16.7. No se asume responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en las escrituras, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven

16.8. Se asume que los títulos de propiedad, consignados en las escrituras y matrícula inmobiliaria son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no soy responsable por la precisión de los mismos ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.

16.9. Se asume que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que puedan afectar a la propiedad, objeto del presente avalúo

16.10. No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.

16.11. Hago constar que se visitó personalmente el bien objeto del presente avalúo.

16.12. De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de Junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven

16.13. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.

## **17. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR**

### **17.1. NOMBRE DEL VALUADOR**

**Alirio Alexander Rivera**

### **17.2. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR.**

**Alirio Alexander Rivera**

Registro Nacional de Avaluador: R.N.A 3049

Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL 94496100



**Categoría**

- + Inmuebles Urbanos,
- + Inmuebles Rurales,
- + Inmuebles Especiales,
- + Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- + Activos Operacionales (Valoración Empresas) y Establecimientos de Comercio,
- + Intangibles
- + Intangibles Especiales

Según Decreto 556 de Marzo 14 del 2014, los alcances de las categorías son los siguientes:

Categoría	Alcances
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, drenajes, 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 obra, incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	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 transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra y maquinaria para producción y proceso
Categoría	Alcances
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	Equipos de cómputo: microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicaciones.  Transporte Automotor: vehículos de transporte como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos. Mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio	Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.
Intangibles	Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.
Intangibles Especiales	Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

**17.3. CALIFICACIÓN PROFESIONAL**

El presente estudio estuvo a cargo del perito:

ALIRIO ALEXANDER RIVERA, Perito - Avaluador inscrito en Registro Abierto de Avaluadores y debidamente acreditado y certificado por el Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas, para la realización de Avalúos.

**17.4. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION.**

ALIRIO ALEXANDER RIVERA Certifico que no tengo intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con el solicitante, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

**17.5. FIRMA DEL AVALUADOR.**



**ALIRIO ALEXANDER RIVERA**  
**Avaluador**  
**RAA: Aval-94496100**  
**RNA N° 3049**







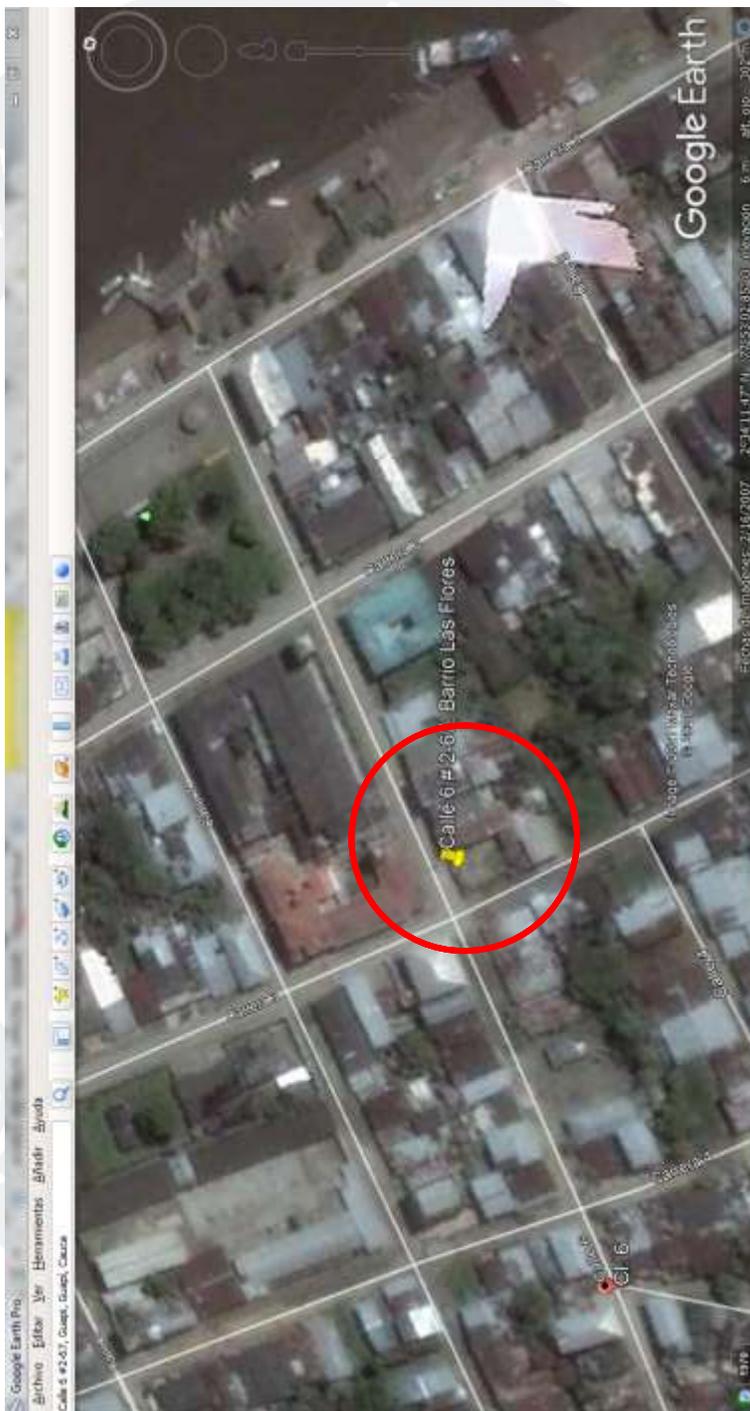
### **18. VIGENCIA DEL AVALUO**

De acuerdo con el numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 08 de 2.000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1.998, expedidos por el Ministerio del 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.

### **19. ANEXOS O DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO**

- ✚ Certificado de tradición N° 126-3308, expedido el 24 de febrero del 2021
- ✚ Escritura N° 90 del 27 de Agosto de 2013 de la Notaria única de Guapi (vía e-mail).
- ✚ Impuesto predial

**UBICACION DEL PREDIO**



**Fuente Google earth pro**



**INFORMACIÓN IGAC**

**Consulta Catastral** ✕

Departamento:

Municipio:

Dirección Catastral:

**Buscar**

**Resultado**

**Exportar** Shape file(zip)

**Consulta Catastral** ✕

**Resultado**

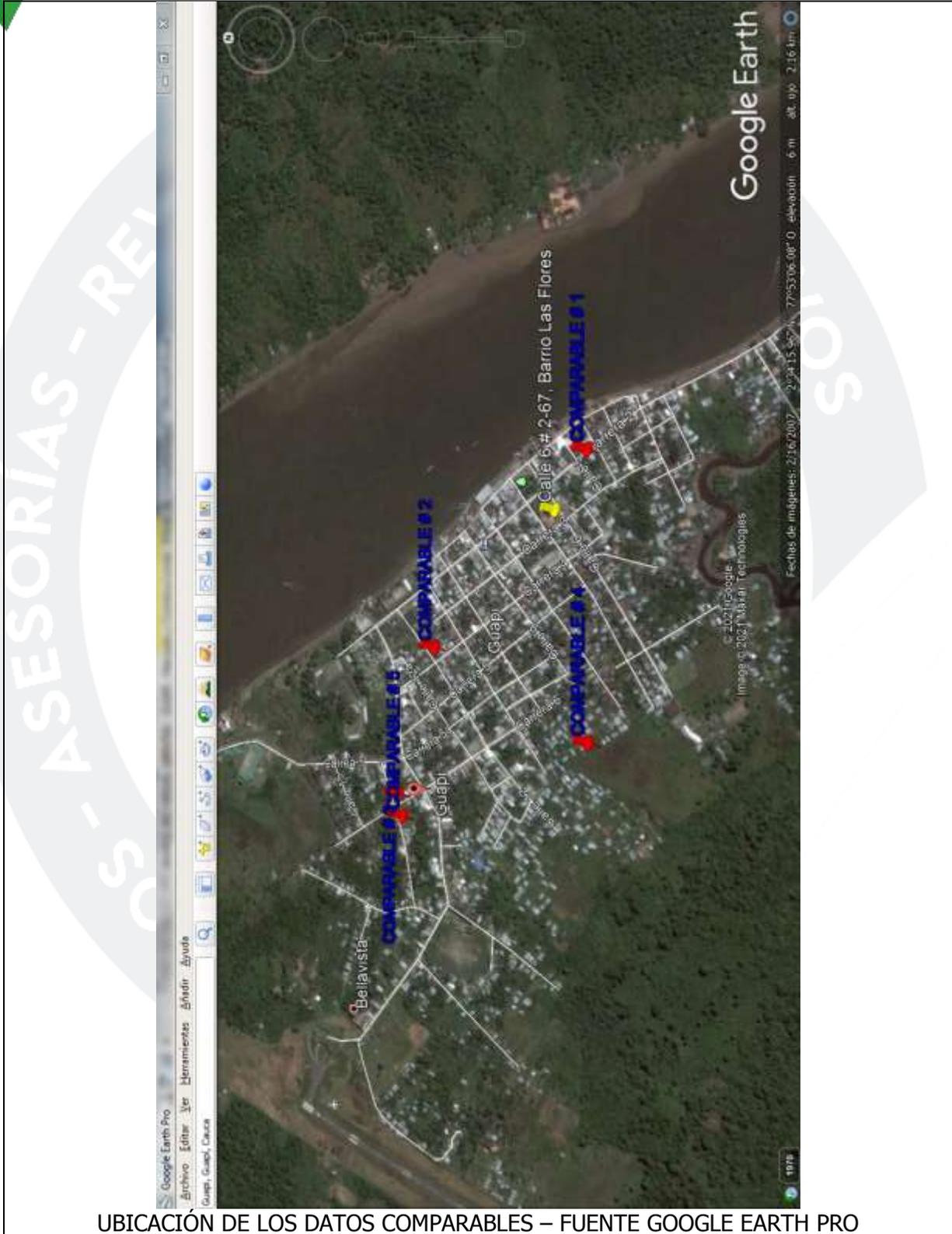
**Exportar** Shape file(zip)

- 193180100000000680021000000000/C 6D 13 10
- 193180100000000680022000000000/C 6D 13 18
- 193180100000000880041000000000/C 6B 6 150
- 193180100000000880054000000000/C 6B T 6 260
- 193180100000000880077000000000/C 6B T 6 216

**Consulta Catastral** ✕

- 193180100000000880077000000000/C 6B T 6 216
- 193180100000000880078000000000/C 6B T 6 208
- 193180100000000880080000000000/C 6B T 6 200
- 193180100000000880083000000000/C 6B T 6 270 C 14A 15 04 28
- 193180100000001180003000000000/C 6D 12E 03





**RESEÑA FOTOGRAFICA**



Calle 6



Carrera 3



Fachada sobre la Calle 6



Fachada sobre la Carrera 3



Placa de identificación



Interior local 1



Interior local 2

Espacio para baño



Detalles de las humedades



Detalle del desgaste y averias



Escalera de acceso y terraza



Lote (parte posterior)



PIN de Validación: aedf0a2



<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) ALIRIO ALEXANDER RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94496100, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94496100.

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

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<b>Alcance</b> • 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.	20 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<b>Alcance</b> • 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.	20 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	<b>Alcance</b> • 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.	20 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura	<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	20 Feb 2020	Régimen Académico



**AVAR 21 - 002**  
**Calle 6 N° 2-67 Barrio Las Flores**  
**Municipio de Guapi**  
**Departamento del Cauca**

37



PIN de Validación: aedf0af2



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



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) ALIRIO ALEXANDER RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94496100.

El(la) señor(a) ALIRIO ALEXANDER RIVERA 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**

**aedf0af2**

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 Marzo del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal



**AVAR 21 - 002**  
**Calle 6 N° 2-67 Barrio Las Flores**  
**Municipio de Guapi**  
**Departamento del Cauca**



**CERTIFICADO**  
**AVALUADORES**

REQUISITOS  
DEL ESQUEMA  
IDOCIAL  
IDOCIAL  
IDOCIAL



**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**CERTIFICA QUE:**

*ALIRIO ALEXANDER RIVERA*  
*C.C. 94.496.100*

**R.N.A 3049**

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA Versión 2 - Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31 NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

**Fecha de otorgamiento : 01/09/2020**  
**Fecha de renovación : -**

**\*Fecha de actualización : -**  
**Fecha de vencimiento : 31/08/2024**

\* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01

**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**  
**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.  
 Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)  
 Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02  
 Versión: 07



ISO/IEC 17024:2012  
 14-GCP-008

**Calle 1B # 68-65, Apartamento 401 C.R. Harika**  
**Cali - Colombia**  
**Celular 318 712 37 37**  
**e-mail: aliexrivera@gmail.com**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

NIT: 899999007-0 GUAPI

SOLICITUD CERTIFICADO DE TRADICION

Impreso el 24 de Febrero de 2021 a las 03:23:03 pm

4635

Nº. RADICACIÓN: 2021-126-1-169

MATRÍCULA: 126-3308

CERTIFICADO(S) SE EXPIDE(N) DE INMEDIATO

DENOMINACION DEL SOLICITANTE: URRUTIA MIGEUL

CERTIFICADOS: 1

FORMA DE PAGO:

CONSIGNACION\_101\_ORIGINAS BANCOLOMBIA 101 ORIGINAS Nro DOC: 78039 FECHA: 24/02/2021 VALOR: \$ 16.800.000

VALOR TOTAL AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ 16.800

CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LOS DATOS SUMINISTRADOS

LIBRO: 57537

ON DE DIEZ (10)  
EN LA  
CIRCUITO DE

- USUARIO -

IMPRESO POR BANABANCO S.A.S. NIT: 900000000-0

COMPLEMENTACION:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACIÓN DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACIÓN ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CARRERA TERCERA CALLE 6

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 20/9/1947 Radicación S/N  
DOC: ESCRITURA 11 DEL: 21/7/1947 NOTARIA DE GUAPI VALOR ACTO: \$ 300  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRA-VENTA - NATURALEZA : PUBLICA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: OBREGON BARBARA M  
A: ORTIZ MIGUEL CC# 1084010 X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 16/9/1992 Radicación 221  
DOC: ESCRITURA 04 DEL: 16/1/1992 NOTARIA DE GUAPI VALOR ACTO: \$ 500.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRA-VENTA - MODO DE ADQUISICION  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ORTIZ MIGUEL  
A: OBREGON RIASCOS DORA INES CC# 25435873 X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 29/11/2012 Radicación 2012-126-6-178  
DOC: ESCRITURA 87 DEL: 9/11/2012 NOTARIA UNICA DE GUAPI VALOR ACTO: \$ 23.800.000  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0204 HIPOTECA ABIERTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: OBREGON RIASCOS DORA INES CC# 25435873 X  
A: URRUTIA SANCHEZ MIGUEL ANGEL CC# 10386864

**Nro Matrícula: 126-3308**

Impreso el 24 de Febrero de 2021 a las 03:23:03 pm

**"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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 126 GUAPI DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: GUAPI VEREDA: GUAPI  
FECHA APERTURA: 16/9/1992 RADICACION: 221 CON: ESCRITURA DE 16/1/1992

NUPRE: SIN INFORMACION

COD CATASTRAL: 19318010000000430001000000000

COD CATASTRAL ANT: 01-000000-0043-0001-0-00000000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

UN LOTE DE TERRENO, UBICADO EN EL PERIMETRO URBANO DE ESTA POBLACION DE GUAPI, CON UNA EXTENSION DE DIEZ (10) METROS DE FRENTE POR DIECISEIS (16) METROS DE FONDO Y DETERMINADO POR LOS LINDEROS QUE APARECEN EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO # 04 DE FECHA 16 DE ENERO DE 1.992, OTORGADA POR LA NOTARIA UNICA DEL CIRCUITO DE GUAPI.-DECRETO 1711 DE JULIO DE 1984.-

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACIÓN DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACIÓN ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CARRERA TERCERA CALLE 6

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
la guarda de la fe pública

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)** (En caso de Integración y otros)

**ANOTACIÓN: Nro: 1** Fecha 20/9/1947 Radicación S/N  
DOC: ESCRITURA 11 DEL: 21/7/1947 NOTARIA DE GUAPI VALOR ACTO: \$ 300  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRA-VENTA - NATURALEZA : PUBLICA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: OBREGON BARBARA M  
A: ORTIZ MIGUEL CC# 1084010 X

**ANOTACIÓN: Nro: 2** Fecha 16/9/1992 Radicación 221  
DOC: ESCRITURA 04 DEL: 16/1/1992 NOTARIA DE GUAPI VALOR ACTO: \$ 500.000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRA-VENTA - MODO DE ADQUISICION  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: ORTIZ MIGUEL  
A: OBREGON RIASCOS DORA INES CC# 25435873 X

**ANOTACIÓN: Nro: 3** Fecha 29/11/2012 Radicación 2012-126-6-178  
DOC: ESCRITURA 87 DEL: 9/11/2012 NOTARIA UNICA DE GUAPI VALOR ACTO: \$ 23.800.000  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0204 HIPOTECA ABIERTA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: OBREGON RIASCOS DORA INES CC# 25435873 X  
A: URRUTIA SANCHEZ MIGUEL ANGEL CC# 10386864

**Nro Matrícula: 126-3308**

Impreso el 24 de Febrero de 2021 a las 03:23:03 pm

**"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 última página

---

**ANOTACIÓN: Nro: 4** Fecha 22/10/2013 Radicación 2013-126-6-112  
DOC: ESCRITURA 90 DEL: 27/8/2013 NOTARIA UNICA DE GUAPI VALOR ACTO: \$ 39.142.400  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA - HIPOTECA ABIERTA Y AMPLIACION DE  
HIPOTECA PARA UN TOTAL DE SESENTA Y DOS MILLOES NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS  
(\$62.942.400)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: OBREGON RIASCOS DORA INES CC# 25435873 X  
A: URRUTIA SANCHEZ MIGUEL ANGEL CC# 10386864

---

**ANOTACIÓN: Nro: 5** Fecha 17/3/2014 Radicación 2014-126-6-19  
DOC: OFICIO 276 DEL: 17/3/2014 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE GUAPI VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: URRUTIA SANCHEZ MIGUEL ANGEL CC# 10386864  
A: OBREGON RIASCOS DORA INES CC# 25435873 X

---

**ANOTACIÓN: Nro: 6** Fecha 11/3/2015 Radicación 2015-126-6-10  
DOC: OFICIO 106 DEL: 10/3/2015 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE GUAPI VALOR ACTO: \$ 0  
Se cancela la anotación No. 5  
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - SE CANCELA EMBARGO  
EJECUTIVO CON ACCION REAL CONSTITUIDO POR MEDIO DE OFICIO NO. 276 DEL 17-03/2014  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: URRUTIA SANCHEZ MIGUEL ANGEL CC# 10386864  
A: OBREGON RIASCOS DORA INES CC# 25435873 X

---

**ANOTACIÓN: Nro: 7** Fecha 15/4/2015 Radicación 2015-126-6-17  
DOC: ESCRITURA 1058 DEL: 31/3/2015 NOTARIA OCTAVA DE CALI VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: OBREGON RIASCOS DORA INES CC# 25435873  
A: PORTOCARRERO OBREGON CINDY NOLENA CC# 1144033353  
A: PORTOCARRERO OBREGON IVONNE ANDREA CC# 67028779

---

**ANOTACIÓN: Nro: 8** Fecha 24/9/2020 Radicación 2020-126-6-194  
DOC: OFICIO 672 DEL: 23/9/2020 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO TEJADA VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: URRUTIA SANCHEZ MIGUEL ANGEL CC# 10386864  
A: OBREGON RIASCOS DORA INES CC# 25435873 X

---

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2012-126-3-35 Fecha: 9/11/2012

POR ERROR INVOLUNTARIO SE DIGITO MAL DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS: SEGUN ESCRITURA P#04 DE 16 ENERO DE 1992.

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: ICARE-2016 Fecha: 5/8/2016

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE GUAPI  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Página: 3 - Turno 2021-126-1-169

**Nro Matrícula: 126-3308**

Impreso el 24 de Febrero de 2021 a las 03:23:03 pm

**"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 última página

PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 2 No. corrección: 1 Radicación: 2012-126-3-34 Fecha: 9/11/2012

POR ERROR INVOLUNTARIO SE DIGITO MAL LA ESCRITURA P#04 DE FECHA: 16 DE ENERO 1992.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

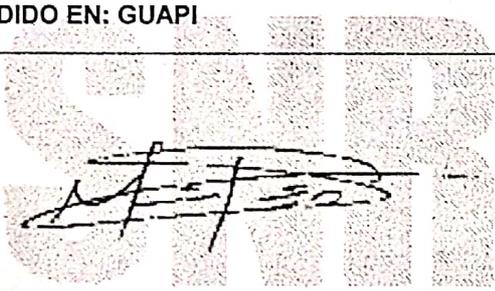
USUARIO: 57537 impreso por: 57537

TURNO: 2021-126-1-169 FECHA: 24/2/2021

NIS: PfDaHC70v+FbNEFOERgISLVIsSCIHx0YLY26BhO3ogw=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: GUAPI

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL MANUEL FRANCISCO OBREGON CORREA



# República de Colombia



A4002774105

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE GUAPI

NIT 91286948-5. CODIGO 193180001

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: NOVENTA (90) -----

FECHA: 27 DE AGOSTO DEL 2013-----

NATURALEZA DEL ACTO: AMPLIACION DE HIPOTECA -----

CUANTIA: TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$39.142.400,00) -----



Como Notario Único del Círculo de Guapi - Cauca, HAGO CONSTAR que se presenta copia es

En el municipio de Guapi, departamento de Cauca, República de Colombia, a día Veintisiete (27) del mes de Agosto del año dos mil trece (2.013), en la Notaría Única del Círculo de esta localidad, cuyo Notario es PEDRO FERNANDO BUITRAGO AGÓN, Compareció DORA INES OBREGON RIASCOS con Cédula de ciudadanía No 25.435.873 de Guapi - Cauca, mayor de edad, domiciliada en este municipio de estado civil soltera, quien en adelante se denominará el HIPOTECANTE y manifestó **PRIMERO:** Que mediante la escritura pública 087 de Noviembre 09 de 2012, suscrita en esta notaria y registrada en la oficina de instrumentos públicos de esta localidad el 29 de noviembre de 2012 constituyó hipoteca abierta de primer grado en cuantía de veintitrés millones ochocientos mil pesos ml. (\$23.800.000,00), a favor de MIGUEL ANGEL URRUTIA SANCHEZ identificado con C.C No 10.386.864 expedida en Guapi, sobre un lote de terreno ubicado en el perímetro urbano de esta población con una extensión de 10 mts de frente por 16 mts de fondo, alinderado así: NORTE: Con la calle cuarta. SUR: Con propiedad de Eudoxio Prado, hoy Gustavo Obregón. ORIENTE: Propiedad de Delfina Luna, hoy Manuel Carabalí. OCCIDENTE: Con la carrera tercera; los cuales obran en la escritura 004 del 16 de Enero de 1992 otorgada en esta notaria. El

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



República de Colombia  
22-02-2013 10:04:45 AM  
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca017069149



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
NOTARIA ÚNICA DE GUAPÍA

28 AGO 2013

Como Notario Único del Circuito de  
Guapía - Cauca  
HA GO CONSTAR que la presente copia es  
fotografiada de la original que tuvo a su vista



# República de Colombia



A4002774186

escritura le otorga, le bastará con presentar una copia registrada de ella acompañada del correspondiente certificado de tradición del inmueble hipotecado, junto con los documentos en que consten las obligaciones que se vayan a cobrar **SEXTO:** El HIPOTECANTE, confiere poder especial al acreedor para que de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 81 del Decreto 960 de 1970, obtenga de la Notaria la correspondiente copia o copias sustitutivas, que solicite de la presente escritura con la nota de que presta merito ejecutivo y la reproducción de la nota de registro correspondiente **SEPTIMO:** EL HIPOTECANTE acepta expresamente, con todas las consecuencias que la ley señala, y desde ahora se da por notificado de cualquier cesión total o parcial que el Acreedor haga de las obligaciones a su cargo y de las garantías que las amparen incluyendo la presente hipoteca. **OCTAVO:** La ampliación de la hipoteca se constituye por termino indeterminado siendo entendido que mientras no fuere cancelada en forma expresa y mediante el otorgamiento de Escritura Pública firmada, la garantía respaldará todas las obligaciones adquiridas con anterioridad a su otorgamiento y las que se causen o adquieran durante su vigencia, ya sea que el HIPOTECANTE, continúe o no como propietario por enajenaciones totales o parciales del bien hipotecado, pues la hipoteca produce todos sus efectos jurídicos contra terceros, mientras no sea cancelada su inscripción. **NOVENO:** Son a cargo del HIPOTECANTE, los gastos que ocasione esta escritura y su cancelación, serán por cuenta del HIPOTECANTE. **PRESENTE:** MIGUEL ANGEL URRUTIA SANCHEZ civilmente capaz; y dijo que acepta las condiciones del contrato contenido en esta escritura y la ampliación hipoteca que en ella se hace a su favor. Los exponentes leyeron personalmente el presente instrumento lo aprobaron y en constancia lo firman **-NOTA 1:** A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta

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



22-02-2013 100027069152  
República de Colombia  
Papel notarial para uso exclusivo de copia de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



escritura para su registro en la Oficina de Registro correspondiente dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento y de no hacerlo en el término indicado se deberá otorgar una nueva escritura de ampliación hipoteca; y después de los dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento, se causarán intereses moratorios por mes o fracción de retardo. **NOTA 2:** Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, el número de sus documentos de identidad, igualmente declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y que en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas .se advierte además a los comparecientes, la obligación que tienen de leer la totalidad del texto del presente instrumento público, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en él consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere, la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto del presente instrumento público en consecuencia la notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de la misma por los otorgantes y el notario (art.35, decreto 1250/70). ANEXOS. Paz y Salvo por concepto de Impuesto Predial, válido hasta el 31/12/2013, firmado por Ana Lida Ocoró Caicedo, Tesorera Municipal. Folio de matrícula inmobiliaria, Fotocopias de cédulas. Derechos Notariales \$182.129,00: IVA \$29.141,00 Superintendencia de Notariado \$ 6.650,00 y Fondo Especial Notariado \$6.650,00. Se elaboró en las hojas Notariales números: Aa002774179 Aa003774180 Aa002774181, Aa002774185, Aa002774186

SIGUEN FIRMAS-----

República de Colombia  
Notaria Única Circuito de  
Guapi - Cauca  
Pedro Fernando Buitrago Agón.  
NOTARIO



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



# República de Colombia



ACREEDOR:

  
MIGUEL ANGEL URRUTIA SANCHEZ  
C.C No 10.386.864 De Guapi – Cauca



DEUDOR:

  
DORA INÉS OBREGÓN RIASCOS  
C.C. No 25.435.873 De Guapi - Cauca



República de Colombia  
Notaria Única Circuito de  
Guapi - Cauca  
Pedro Fernando Buitrago Agón  
NOTARIO

**PEDRO FERNANDO BUITRAGO AGON**  
**NOTARIO**



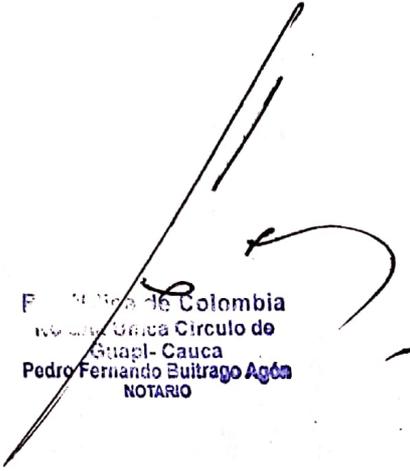
República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial



**PRIMERA CÒPIA, CON DESTINO AL ACREEDOR  
HIPOTECARIO PRESTA MÉRITO EJECUTIVO**

**28 AGO 2013**



**F. N. de Colombia  
No. 11. Único Circulo de  
Guapi- Cauca  
Pedro Fernando Buitrago Agón  
NOTARIO**



SECRETARIA DE HACIENDA  
MUNICIPIO DE GUAPI - CAUCA  
NIT No. 800084378-0

Liquidación Oficial No. 321751  
Fecha de expedición: 6/01/2021  
Paguese antes de: 31/03/2021  
Periodo: Desde 2016-1 Hasta 2021-12

**IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

Código Predio 01-000000-0043-0001-0-00000000 Areas(m2) Terreno 157 Construida 73  
Identificación 25435873 Avaluo \$ 26.186.000  
Nombre OBREGON RIASCOS DORA-INES Tipo Predio URBANO  
Direccion del Predio C 6 2 67 69 73 C.P.  
Direccion Correspondencia C 6 2 67 69 73  
Tarifa Predial: 5.0/1000, Tarifa CRC: 1.5/1000, Tarifa Cedelca: 2.0/1000

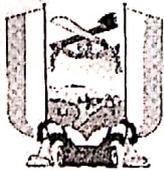
Año	FACTURA			PREDIAL			SOBRETASA AMBIENTAL			SOBRETASA BOMBERIL			Total
	CAP.	INT.	Total	CAP.	INT.	Total	CAP.	INT.	Total	CAP.	INT.	Total	
<=2016			0	38.952	49.664	88.616	11.688	14.902	26.590	780	995	1.775	116.981
2017			0	60.768	58.084	118.852	18.228	17.423	35.651	1.212	1.158	2.370	156.873
2018			0	62.592	39.931	102.523	18.780	11.981	30.761	1.248	796	2.044	135.328
2019			0	123.420	45.237	168.657	37.020	13.569	50.589	2.472	906	3.378	222.624
2020			0	127.116	13.290	140.406	38.136	3.987	42.123	2.544	266	2.810	185.339
2021	12.108	0	12.108	130.932	0	130.932	39.276	0	39.276	2.616	0	2.616	184.932
Total	12.108	0	12.108	543.780	206.206	749.986	163.128	61.862	224.990	10.872	4.121	14.993	1.002.077

LIQUIDADADO HASTA	SUBTOTAL	INTERESES	DESCUENTOS	TOTAL A PAGAR
2.021-12	\$ 729.888	\$ 272.189	\$ 19.640	\$ 982.437

Ahorros 421250060861 B. Agrario, Imp. Predial
\$ 982.437

Desprendible de Pago  
Carrera 2a Nro. 5 - 73 Telefono: 312-801-2509  
Codigo Postal: 1960010 Guapi (Cauca), Colombia  
"GUAPI SOMOS TODOS"

----- Contribuyente -----



MUNICIPIO DE GUAPI - CAUCA NIT No. 800084378-0  IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	Liquidación Oficial No. 321751
	Fecha de Liquidación: 6/01/2021
	Vencimiento: 31/03/2021
	Codigo Predio: 01-000000-0043-0001-0-00000000
	Propietario: OBREGON RIASCOS DORA-INES
Documento Identidad Propietario: CC 25435873	Propietario: OBREGON RIASCOS DORA-INES
Periodo Facturado: 2016-1 - 2021-12	VALOR TOTAL A PAGAR \$ 982.437

Ahorros 421250060861 B. Agrario, Imp. Predial
\$ 982.437

Carrera 2a Nro. 5 - 73 Telefono: 312-801-2509  
Codigo Postal: 1960010 Guapi (Cauca), Colombia  
"GUAPI SOMOS TODOS"

----- Municipio -----