

**RV: Proceso Ejecutivo hipotecario del BBVA contra DAGOBERTO CHAVARRO
IMBACHI, Rad: 2021-00301-00**

Juzgado 02 Civil Municipal - Cauca - Popayan <j02cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 07/07/2022 14:19

Para: Robin Alexis Zemanate Muñoz <rzemanam@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2020-00301

CARLOS ANDRES COLLAZOS QUINTERO

Secretario Juzgado Segundo Civil Municipal de Popayán

De: Alfonso Castrillon Fossi <fossi13@hotmail.com>

Enviado: jueves, 7 de julio de 2022 9:54 a. m.

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Cauca - Popayan <j02cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Proceso Ejecutivo hipotecario del BBVA contra DAGOBERTO CHAVARRO IMBACHI, Rad: 2021-00301-00

Gracias.

Alfonso Castrillon Fossi

T.P. 88.751 del C. S. de la judicatura

Señora
JUEZ SEGUNDA CIVIL MUNICIPAL POPAYÁN
E. S. D.

REF. Proceso Ejecutivo Hipotecario del BBVA contra DAGOBERTO CHAVARRO IMBACHI.

Rad. 2020-00301-00

ALFONSO CASTRILLON FOSSI, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No.10.547.676 de Popayán, abogado titulado e inscrito, con tarjeta profesional No. 88.751 del C. S. de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito, aporto el avalúo del inmueble, embargado y secuestrado dentro del ejecutivo que nos ocupa, en los términos del artículo 444 del C.G.P. numerales 1 y 4.

Anexo avalúo comercial: \$32.587. 150.00 como quiera que no fue posible entrar al inmueble se elaboró con peritos idóneos un avalúo de fachada.

Anexo avalúo catastral, \$72.804.000.00 el cual incrementado en un 50%, \$36.402.000,00 arroja un total de \$ 109.206.000, 00 por lo tanto es el más idóneo para establecer su valor real, por lo tanto deberá tenerse en cuenta el avalúo predial que conforme al Código General del Procesos asciende a la suma de **\$109.206.000.00**

De la señora Juez, atentamente,

ALFONSO CASTRILLON FOSSI.
C.C. 10.547.676 de Popayán.
T .P. 88.751 del C. S. de la Judicatura.

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL



Nombre de la Firma VALORAR

INFORMACIÓN BÁSICA

Nombre Solicitante	DAGOBERTO CHAVARRO IMBACHI		
Tipo Identificación	CC	Número de Identificación	76356514
Fecha Avalúo	2022-06-02	Fecha Corrección	2022-06-03
Departamento	CAUCA	Sector	URBANO
Dirección	CL 62 N # 7 - 118 MZ 1 CASA 9		
Conjunto/Edificio	BELLO AMANECER UIC	Ciudad	POPAYAN
Consecutivo Entidad	22052560242	Barrio	BELLO AMANECER
Línea de vivienda	VIVIENDA	Solicitud para	LINEA REMATE
Tipo	CASA	Uso	VIVIENDA
Clase	MULTIFAMILIAR		
Tipo Vivienda	VIS		
Tipo de Inmueble	CASA URBANA		
Ubicación	MEDIANERA		

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Altura	N/A	Número de pisos	1	Número de Sótanos	0
Año Construcción	2016	Vetustez (Años)	6	Estado de Construcción	USADA (U)
Terminado	Si	En obra	No	Remodelado	No
Estado Conservación	BUENO	Avance de obra(%)	0	Bodega	0
Baño Social	1	Baño Priv.	0	Local	0
Total Garajes	0	Cubierto	0	Uso Exclusivo	0
Sencillo	0	Descubierto	0	Privado	0
Iluminación	BUENO	Cocina	1	Doble	0
Ventilación	BUENO	Bahía Comunal	0	Terraza	0
Estudio	0	Sala	1	Servidumbre	0
Comedor	1	Estar Hab	0	Oficina	0
Habitaciones	2	Baño Serv.	0	Jardín	0
Z. Verde Priv.	0	Cuarto Serv	0	Balcón	0
Ubicación Inmueble	INTERIOR	Núm. Edificios/Casas	0	Unid. Por Piso	0
Zon. Mat. Inmobiliaria	120-	Conj. o Agrup. Cerrada	N/A	Total Unidades	0
M. Inmob. Principal 1	00185258	M. Inmob. GJ 1	null	M. Inmob. GJ 4	
M. Inmob. Principal 2		M. Inmob. GJ 2		M. Inmob. GJ 5	
M. Inmob. Principal 3		M. Inmob. GJ 3		M. Inmob. DP 1	
				M. Inmob. DP 2	
Núm. Escritura	2407	Núm. Notaría	1	Ciudad de Notaría	POPAYAN
Fecha Expedición Escritura	2016-11-09				

INFORMACIÓN SECTOR Y MERCADO

Estrato	3	Legalidad	APROBADO	Topografía	PLANA	Transporte	BUENO			
SERVICIOS PÚBLICOS		USO PREDOMINANTE BARRIO		VÍAS DE ACCESO		AMOBILIAMIENTO URBANO				
	Sector	Predio								
Acueducto	Si	Si	Industria	No	Estado	BUENO	Parques	Si	Arborización	Si
Alcantarillado	Si	Si	Vivienda	Si	Pavimentada	Si	Paradero	Si	Alamedas	No
E. Eléctrica	Si	Si	Comercio	No	Sardineles	Si	Alumbrado	Si	Z. Verdes	Si
Gas Natural	Si	No	Otro	No	Andenes	Si	Ciclo rutas	No		
Telefonía	Si	No								

Perspectivas de Valorización

Se puede considerar que las perspectivas de valorización para el sector y el predio de acuerdo con el movimiento de la actividad edificadora y estudio son moderadas y constantes en el mediano y corto plazo.

Actualidad Edificadora

En las inmediaciones en la actualidad se observa una alta actividad edificadora, dirigida principalmente a la construcción nuevos proyectos de vivienda en altura y agrupaciones de vivienda en conjunto cerrados.

Comportamiento Oferta y Demanda

De la investigación económica de inmuebles en el sector, se ha podido establecer que presenta una oferta media de inmuebles comparables.

Tiempo Esperado Comercialización (En meses) 6

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Salón Comunal	No	Aire Acond. Central	No	Club house	No
Juego Niños	No	Bicicletero	No	Eq. Presión Cons	No	Z. Verdes	No
Citófono	No	Bomba Eyectora	No	Tanque Agua	No	Gj. Visitantes	Si
Cancha Mult.	No	Shut Basuras	No	Cancha Squash	No	Gimnasio	No
Golfito	No	Piscina	No	Planta Elect.	No		
Ascensor	No	Núm. Ascens.	0				
Otros	No aplica.						

NORMATIVIDAD

Norma Uso (¿Cumple?) Si

Usos

Permitidos Area Residencial.

Condicionados No aplica.

No permitidos No aplica.

NORMA EDIFICABILIDAD (¿cumple?) N/A

Índice de Ocupación N/A Índice de Construcción N/A

Aislamientos	N/A	Antejardín	N/A	Altura	N/A
Licencia	N/A				

Zona de Amenaza (inundación, remoción, orden público, baja mar) No

Zona de Reserva (conservación, patrimonio histórico o Protección Ambiental) No



ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS SIV-220525-60242

COMPARACION DE MERCADO

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES
1	CL 62 N # 7 - 118 BELLO AMANECER	CASA	67,00	42,00	\$ 81.000.000	\$ 80.190.000	300 456 46 57	\$ 1.149.033	\$476.576	Ubicadas en la Calle 62 Norte # 7-118 Alto Cauca - Popayan
2	CL 66 # 6 COMFACAUCA	CASA	72,00	90,00	\$ 145.000.000	\$ 143.550.000	3057384035	\$ 1.217.661	\$471.674	cuenta con cocina INTEGRAL, dos habitaciones con CLOSETS, dos baños, patio AMPLIO, parqueadero para dos autos, sala, balcón.
3	CL 68 # 8 SECTOR GONZALEZ	CASA	98,00	70,00	\$ 135.000.000	\$ 133.650.000	3122446979	\$ 1.244.174	\$475.080	73 construidos, con opciones de ampliación o la posibilidad de construir un segundo nivel.
4	CL 66 # 6 COMFACAUCA	CASA	72,00	110,00	\$ 165.000.000	\$ 163.350.000	311 8678800	\$ 1.151.723	\$509.173	ubicada al norte de la ciudad, sector familiar, tranquilo y seguro, con fácil acceso a transporte público,

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
0	100	0%	2,5	8,11%	\$ 1.250.401,00	\$ 101.367,51	\$ 1.149.033,49
5	100	5%	1	2,62%	\$ 1.250.401,00	\$ 32.740,50	\$ 1.217.660,50
1	100	1%	1	0,50%	\$ 1.250.401,00	\$ 6.227,00	\$ 1.244.174,00
10	100	10%	2	7,89%	\$ 1.250.401,00	\$ 98.677,90	\$ 1.151.723,10
EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL

PROMEDIO	\$483.126
DES ESTAN	\$17.486
COEF VARIA	3,62%
LIM SUP	\$500.611
LIM INF	\$465.640
VALOR ADOPTADO	\$483.000

Las ofertas corresponden a casas de similares especificaciones pertenecientes al mismo sector. El valor asignado al terreno es tomado del promedio, dado a que el inmueble objeto de avaluo se encuentra en la mismo sector que las ofertas. El valor de las construcciones se toma de acuerdo a la información contenida en la Revista Construdata Edición No. 199 índice de Vivienda unifamiliar. Se estipulan ofertas de cierta manera comparables a la del inmueble objeto de estudio.

ANEXO FOTOGRÁFICO



FACHADA



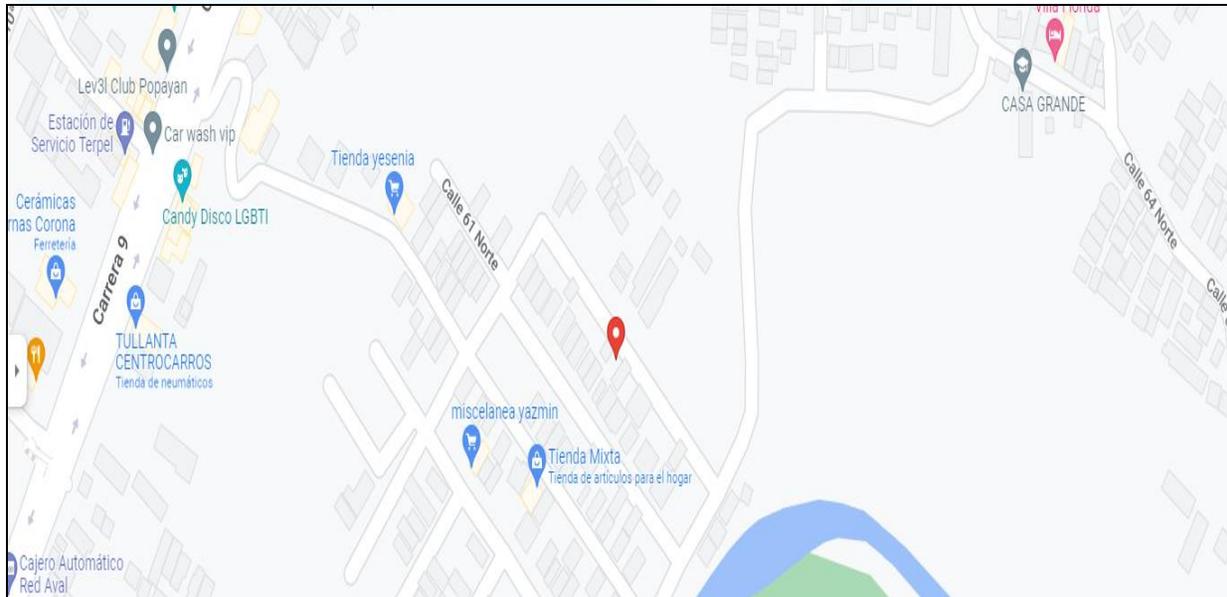
NEMENCLATURA



VISTA GENERAL

UBICACIÓN Y COORDENADAS

Coordenadas Google Maps
2.47894054, -76.5727259



NOTAS ADICIONALES

OBSERVACIONES

- Favorable con observaciones avaluo fachada nos abstenemos de emitir el concepto de favorabilidad debido a que se desconocen las condiciones internas del inmueble.
- Se trata de un avalúo de fachada, por la imposibilidad de acceder al predio en el presente avalúo se liquidará únicamente el área de terreno.
- Se trata de una vivienda en localizada en Unidad Inmobiliaria Cerrada Bello Amanecer, Casa Lote MZ 1 Casa N° 9.
- El inmueble cuenta con los servicios públicos básicos, medidores instalados de acueducto, energía y las condiciones mínimas de habitabilidad.

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Copia del certificado de tradición No. 120-185258 con fecha de impresión del 29 de Abril del 2022 y copia simple de la Escritura N° 3107 del 02 de Diciembre del 2011 de la Notaria Tercera (3) circulo notaria de Popayán, Cauca.

FUENTE AREAS

- El área de terreno utilizada para la liquidación del presente avalúo fue tomada de los documentos suministrados (ctl y escritura) y coincide con lo evidenciado en físico.

NORMATIVIDAD

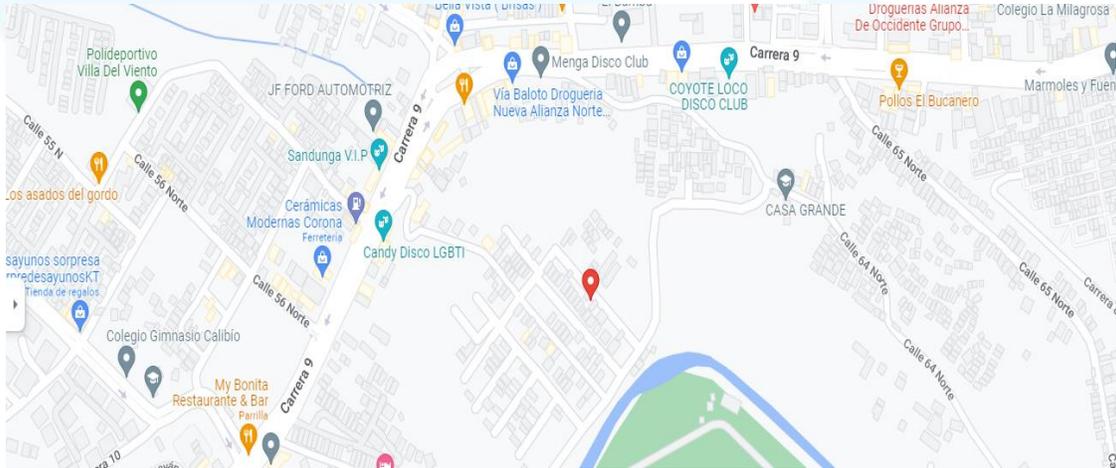
**RPH mediante Escritura publica No 3107 del 02 de Diciembre del 2011
Notaria 3 de Popayán.**

NOTAS ADICIONALES

LOCALIZACIÓN

COORDENADAS

LATITUD	2.4789405
LONGITUD	-76.5727259



FUENTE:

- Se trata de una vivienda en localizada en Unidad Inmobiliaria Cerrada Bello Amanecer, Casa Lote MZ 1 Casa N° 9.
- <https://www.google.com/maps/search/CL+62+N+%23+7+-+118/@2.4789405,-76.5727259,17z>



ALCALDÍA DE POPAYÁN
SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL
 NIT. 891.580.006-4
RECIBO OFICIAL DE PAGO
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
 www.popayan.gov.co

POPAYÁN

Cod. F-GF-134-02

Fecha de Emisión **14/06/2022**
 No. de Recibo **22010310112931**

CÉDULA CATASTRAL 0101000007790801800000009		NOMBRE (DAGO***** *****ACHI)		CÉDULA/NIT (*****6514)		DIRECCIÓN C 62N 7 118 Mz I Cs 9				
No Propietarios 1	MAT. INMOB. 120-185258	TIPO DE PREDIO URBANO	CLASIFICACIÓN ESPECIAL DEL PREDIO URBANO CONSTRUIDO			AREA TERRENO 0 ha - 67 m2	AREA EDIFICADA 111 m2			
AÑO	AVALUO	TARIFA	PREDIAL	C.R.C	BOMBEROS	ALUMB.	INT. C.R.C	INT. PRE-BOM	TOTAL	DESCUENTO
2022	72.804.000	7,30 MIL	531.000	109.000	29.000	73.000			742.000	42.000
2021	14.049.000	5,10 MIL	71.650	21.074	7.988		3.000	11.000	114.712	
2020	13.640.000	5,10 MIL	69.564	20.460	7.834		9.000	33.000	139.858	
2019	13.243.000	5,10 MIL	67.539	19.865	7.539		14.000	53.000	161.943	
2018	12.856.000	5,10 MIL	65.566	19.284	7.294		19.000	73.000	184.144	
2017	12.482.000	13,50 MIL	168.507	18.723	4.460	60.532	24.000	301.000	577.222	
TOTALES			973.826	208.406	64.115	133.532	69.000	471.000	1.919.879	42.000

Periodos: 2022,2021,2020,2019,2018,2017



(415)7709998014602(8020)00000022010310112931(3900)0001878000(96)20220630

PÁGUESE HASTA	30/06/2022
VALOR DEUDA	1.919.879
MENOS DESCUENTOS	42.000
TOTAL A PAGAR	1.878.000

Imprimió: -09:50:54 - 67.73.235.215

FACTURA EMITIDA DESDE LA WEB

REFERENCIA CATASTRAL: 010107790009801



ALCALDÍA DE POPAYÁN
SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL
RECIBO OFICIAL DE PAGO
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

POPAYÁN

CÉDULA CATASTRAL 0101000007790801800000009	PERÍODOS 2022,2021,2020,2019,2018,2017	NO. RECIBO DE PAGO 22010310112931
--	--	--

NOMBRE (DAGO***** *****ACHI)	CÉDULA/NIT CC (*****6514)	DIRECCIÓN C 62N 7 118 Mz I Cs 9
--	-------------------------------------	---



(415)7709998014602(8020)00000022010310112931(3900)0001878000(96)20220630

PÁGUESE HASTA	30/06/2022
VALOR DEUDA	1.919.879
MENOS DESCUENTOS	42.000
TOTAL A PAGAR	1.878.000

Imprimió: - 09:50:54 - 67.73.235.215

ENTIDADES BANCARIAS AUTORIZADAS



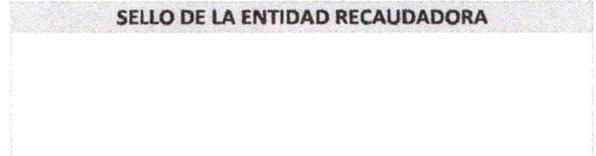
*****SR. CONTRIBUYENTE IMPRIMIR EN IMPRESORA LASER*****

Para verificar los valores detalladamente puede acceder al portal público de impuesto desde la página www.popayan.gov.co

CANCELE OPORTUNAMENTE, EVITESE EL PAGO DE INTERESES O EL EMBARGO Y REMATE DE SUS BIENES.

EN CASO DE CANCELAR VÍA TRANSFERENCIA O CONSIGNACION DEBE ENVIAR RELACION DE LOS PREDIOS Y SUS PAGOS AL CORREO predial@popayan.gov.co

SELLO DE LA ENTIDAD RECAUDADORA



- COPIA CONTRIBUYENTE -

- COPIA MUNICIPIO -