

RV: PROCESO: 2019-419 MARIA ISABEL QUENAN DE GIRON

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

Mar 30/08/2022 10:46

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

CARLOS ANDRES COLLAZOS QUINTERO

Secretario Juzgado Segundo Civil Municipal de Popayán

De: MEJIA Y ACOSTA ABOGADOS AYDA LUCIA ACOSTA OVIEDO <alaoymejiaabogados@hotmail.com>

Enviado: martes, 30 de agosto de 2022 10:16 a. m.

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

Asunto: PROCESO: 2019-419 MARIA ISABEL QUENAN DE GIRON

Buenos días, para su conocimiento y fines pertinentes presento avalúo dentro del proceso en referencia.

Atentamente,

AYDA LUCIA ACOSTA OVIEDO

Abogada

Mejía y Acosta Abogados Especializados S.A.S.

alaoymejiaabogados@hotmail.com

3178545814

Cauca y Nariño, Colombia



Señor
JUEZ DEGUNDO CIVIL MUNICIPAL POPAYAN
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: MARIA ISABEL QUENAN DE GIRON
RADICACIÓN: 2019-419

AYDA LUCIA ACOSTA OVIEDO, en mi calidad de Apoderada Judicial de la Entidad Demandante, me permito aportar para su conocimiento y fines pertinentes, Avalúo Comercial, del bien inmueble embargado y secuestrado en este asunto (artículo 444 C.G.P).

Atentamente,

AYDA LUCIA ACOSTA OVIEDO
C.C. No. 59.666.378 de Tumaco
T.P. No. 134.310 del C.S de la J.

INFORME DE AVALÚO

V.04

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE		MARIA ISABEL QUENAN			
NIT / C.C CLIENTE		C.C.		34528041	
DIRECCIÓN		CALLE 73 NORTE # 19B-84 - CONJUNTO RESIDENCIAL MEDITERRANEO - PRIMER PISO - APARTAMENTO NO.5 - INTERIOR 5			
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE		Urbano	ESTRATO	2	
BARRIO		CONJUNTO RESIDENCIAL MEDITERRANEO			
CIUDAD		POPAYÁN	COD DANE	19001	
DEPARTAMENTO		CAUCA			
PROPOSITO DEL AVALÚO		TRANSACCION COMERCIAL DE VENTA			
TIPO DE AVALÚO		VALOR COMERCIAL			
VALUADOR		DIELA MARGARITA CARDONA MEDINA			
IDENTIFICACIÓN		34.548.169			

FINALIDAD	Remate
CONSECUTIVO	220824363
FECHA DE VISITA	17 de agosto de 2022
FECHA DE INFORME	24 de agosto de 2022
ENTIDAD	Bancolombia
EDAD (AÑOS)	5
REMODELADO	No
OCUPANTE	Sin información
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS									
PROPIETARIO		MARIA ISABEL QUENAN							
NUM. ESCRITURA		3662	NUM. NOTARIA		3	FECHA		12/09/2017	
CIUDAD ESCRITURA		POPAYÁN			DEPARTAMENTO		CAUCA		
CEDULA CATASTRAL		Sin información							
CHIP		N/A							
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN									
R.P.H		Aplica		CONJUNTO		MEDITERRANEO			
VALOR ADMINISTRACIÓN									
VALOR IMPUESTO PREDIAL		Sin información							
VIGILANCIA PRIVADA									
COEFICIENTE PRINCIPAL		3.13%							

M. INMOB.	APARTAMENTO	N°	120-204900
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	

FOTO PRINCIPAL	DESCRIPCIÓN GENERAL
	DESCRIPCIÓN: El inmueble objeto de avalúo corresponde a un apartamento, se realiza un avalúo de fachada. LOCALIZACIÓN: Calle 73 Norte # 19b-84 - Conjunto Residencial Mediterraneo - Primer Piso - Apartamento No.5 - Interior 5 ASPECTO JURÍDICO: En el Certificado de tradición Nro. Matricula: 120-204900 impreso el 9 de Agosto de 2022 y Escritura pública No. 3662 DEL 12-09-2017 Notaria Tercera De Popayan , se registra un área privada de 50m2. ASPECTO FÍSICO: Se trata de un avalúo de fachada por lo que no se tuvo acceso al inmueble y se desconoce distribución y estado de conservación, mantenimiento y acabados del mismo. En la diligencia de secuestre se hace referencia a un apartamento en regular estado de conservación con acabados sencillos, que consta de sala - comedor, cocina, zona de ropas, 2 habitaciones y 1 baño. Nota 1: El presente informe no constituye un estudio estructural. Nota 2: El área construida permitida por norma es de 50 m2 ASPECTO ECONÓMICO: Para llegar a la estimación del valor comercial se desarrolla el método de comparación de mercado. Consideraciones 1. Se considera indispensable realizar una inspección física integral al predio donde se identifiquen con precisión las características del inmueble, así como sus condiciones actuales, factores determinantes para la asignación de un valor comercial. 2. Se asume un estado de conservación regular. 3. Es probable que efectuando una visita al inmueble el valor comercial asignado presente una variación significativa.

VALOR COMERCIAL	\$ COP	\$	109.950.000,0
Valor en Letras Ciento nueve millones novecientos cincuenta mil pesos			
VALOR ASEGURABLE	\$ COP	\$	98.955.000,0

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA		NOMBRES Y FIRMAS	
FAVORABLE	SI		
Tasa Hipotecaria		DIELA MARGARITA CARDONA MEDINA Perito Actuante Tinsa Colombia C.C. 34548169 R.A.A. AVAL - 34548169	TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda. NIT: 900.042.668-4 RNA J-013 (Fedelonja - SCdA) S.I.C. 05108900

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACION DE AREA P.H.

Topografía	Ligera		
Área de actividad	AR-2		
Uso principal	RESIDENCIAL		
Tipo de proyecto	VIS sin ascensor		
Total unidades	68		
Garajes	No Tiene		
Tipo de Garaje			
Coef. APIAC	1,00		

CONSTRUCCION

Área privada	50,00 m²		
Área construida	50,00 m²		
Área libre			
Área Catastral			
Área medida en la inspeccion			
Área valorada	50,00 m²		

Unidades desocupadas	
Vacancia	0%

OBSERVACIONES

--	--	--	--

Amenaza por inundación	NO	Otro tipo de amenaza	NO
Amenaza por remoción en masa	NO		

SECTOR

Tipo de Zona	URBANO	Estado de seguridad, orden público o emergencia social	En el momento de la visita no se observaron alteraciones de orden publico.
Uso predominante	Vivienda Unifamiliar		
Demanda / interés	Media		

Nivel de equipamiento		Distancias aprox. mt	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Comercial	Suficiente	300 - 400	Tiene	Bueno
Escolar	Suficiente	300 - 400	Tiene	Bueno
Asistencial	Escaso	500 o más	Tiene	No Aplica
Estacionamientos	Suficiente	100 - 200	Tiene	No Aplica
Áreas verdes	Abundante	100 - 200	Tiene	No Aplica
Zonas recreativas	Suficiente	300 - 400	No tiene	
Transporte público	SI	Tipo	Tiene	No Aplica
Andenes			Tiene	Bueno
Sardineles			Tiene	Bueno
Acueducto			Tiene	No Aplica
Alcantarillado			Tiene	No Aplica
Energía Eléctrica			Tiene	No Aplica
Telefonía			No tiene	
Gas Natural			Tiene	No Aplica

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

El equipamiento en el sector se encuentra a distancias medias, no se observa una gran actividad comercializadora dentro del conjunto, sin embargo a sus alrededores se presenta actividad comercial. Hay 2 vías para acceder al conjunto, una se encuentra en buen estado y la otra se encuentra en un estado regular.
--

Carácter Vía de Acceso	Terciaria	Pavimentada	Si	Estado de conservación	Bueno
------------------------	-----------	-------------	----	------------------------	-------

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Estructura	Tradicional
Avance (En construcción)	100%	Estado	Bueno
Estado de conservación	Bueno		
N° de Pisos	2		
N° de Sótanos			
Vida Util	100		
Vida Remanente	95		
Altura (m)			

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.
--

DEPENDENCIAS

Dependencias	Sala	1	Estudio		Alcobas	2	Otros	Deposito	
	Comedor	1	Estar Hab.		Baño privado			Local	
	Cocina	1	Alcob. De Serv.		Terraza				
	Zona de ropas	1	Baño de Serv.		Jardín			Bodega	
	Patio Interior		Baño social	1	Balcon			Oficina	
Garajes	Total Garajes		Uso Exclusivo		Sencillo				
	Cubierto		Privado		Doble				
	Descubierto		Bahía Comunal		Servidumbre				

COMENTARIOS DEPENDENCIAS:

AVALUO DE FACHADA. Las dependencias son tomadas de la diligencia de secuestre.

EDIFICACIÓN - ACABADOS

RECINTO	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS	CALIDAD	ESTADO
SALA	Cerámica	Pintura	Sencillo	Regular
COMEDOR	Cerámica	Pintura	Sencillo	Regular
COCINA	Cerámica	Cerámica	Sencillo	Regular
ZONA DE ROPAS	Cerámica	Pintura	Sencillo	Regular
BAÑO SOCIAL	Cerámica	Pintura	Sencillo	Regular
ALCOBAS	Cerámica	Pintura	Sencillo	Regular

COMENTARIOS ACABADOS:

AVALUO DE FACHADA. La información es tomada según la descripción que se realiza en la diligencia de secuestre.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☐	Bicicletero	☒	Bomba Eyec.	☐	Club House	☐	Salon de juegos	☐
Ascensor	☐	Cancha Squash	☐	Planta Elec.	☐	Guardería	☐	Golfito	☐
Tanque de agua	☐	Vigilancia 24H	☐	Gimnasio	☐	Cancha Multiuso	☐	Eq. Presión	☐
CCTV	☐	Teatrino	☐	Turco	☐	Piscina	☐	Garaje visitantes	☐
Sauna	☐	Calefacción	☐	Citofonia	☐	Zona verde	☐	Terraza comunal	☐
Salón Comunal	☐	A.A. Central	☐	Shut Basuras	☐	BBQ	☐	Garaje residentes	☐

Cantidad de parquaderos de la copropiedad		Categoría de Oficina	
---	--	----------------------	--

OTROS:

AVALUO DE FACHADA

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

ACTA DE DILIGENCIA DE SECUESTRO, EP 3662 12/09/2017, CTL 120-204900

Perspectivas de Valorización	Buenas
------------------------------	--------

MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

EST. 1 COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACION							F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$ /m²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$
							Ubic.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi	Sup.				
1	MEDITERRANEO	3122446979	1	52,00	Constru.	6	S	S	S	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	\$ -	\$ 2.238.462	\$ 120.000.000
2	L'GRANDS	205-270-4942	1	50,00	Constru.	6	S	S	S	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	\$ -	\$ 2.231.000	\$ 115.000.000
3	MEDITERRANEO	571-390-9716	2	52,00	Constru.	6	S	S	S	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	\$ -	\$ 2.238.462	\$ 120.000.000
4	HABITANYA	3177350886	1	73,00	Constru.	6	S	S	S	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	\$ -	\$ 2.059.589	\$ 155.000.000
5	TORRES DE LA COLINA	3186328880	1	50,00	Constru.	2	S	S	S	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	\$ -	\$ 2.231.000	\$ 115.000.000
Piso y area del sujeto:			1	50,00		6	PROMEDIO							\$ -	\$ 2.199.702	\$ 125.000.000	

Leyenda:

P: Peor

NP: Notoriamente Peor

MP: Mucho Peor

S: Similar

SP: Sensiblemente Peor

SM: Sensiblemente Mejor

M: Mejor

MM: Mucho Mejor

NM: Notoriamente Mejor

Ubic.: Conservación

Acab.: Acabados

Edific.: Edificación

Sup: Superficie

Promedio m2 HOM.	\$	2.199.702
Promedio m2	\$	2.267.734
Media Aritmética	\$	2.199.702
Desviación Estánd.		78.415
Coef. De Variación		3,56%
Límite Inferior	\$	2.121.288
Límite Superior	\$	2.278.117

EST. 2 COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA

Ubicación	Fuente	Piso	Área	Tipo de área	No. Garaj.	Edad (años)	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Precio Unit. garaje	Valor [\$ /m²] HOM. sin garaje	Valor Comercial \$
							Ubic.	Acab.	Edific.	F.Ne	Edad	Ubi/Pi	Sup.			
Piso y area del sujeto:			2	65,00		14	PROMEDIO									

Tasa aplicada.= 5,00% E.A.
0,41% M.V.

Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)

Deducciones

Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]

Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12]

resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de

Valor m2 HOM. SIN Garaje

Valor m2 HOM. SIN Garaje Renta

Desviación Estándar

Coefficiente de Variación

LINKS DE CONSULTA / CONTACTO

Est. 1 Ref. No. 1	https://www.properati.com.co/detalle/2n69l_venta_apartamento_popayan_parqueadero_conjunto-cerrado_patio_primer-piso_sala-comedor_centros-comerciales_cocina_comedor_gas-natural_luxa-inmobiliaria-sas
Est. 1 Ref. No. 2	https://casas.mitula.com.co/adform/0000008980010654515606638?search_terms=apartamentos+2+habitaciones+conjunto+cerrado+popayan&page=1&pos=4&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=e3009a80-5337-46e7-8288-c38598e66e08&req_sgml=REVTS1RPUDI87U0VSUDs=
Est. 1 Ref. No. 3	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1874637
Est. 1 Ref. No. 4	https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/habitanya/popayan/7469967
Est. 1 Ref. No. 5	https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/torres-de-la-colina/popayan/7475833}
Est. 1 Ref. No. 6	
Est. 2 Ref. No. 1	
Est. 2 Ref. No. 2	
Est. 2 Ref. No. 3	
Est. 2 Ref. No. 4	
Est. 2 Ref. No. 5	
Est. 2 Ref. No. 6	

EXPLICACIÓN ESTUDIO (S) DE MERCADO Y DEFINICIÓN DE VALOR

Se toma una muestra de 5 ofertas, 2 de las cuales se ubican en el mismo edificio que el inmueble objeto de estudio. Se aplica una negociación del 3% y se toma el valor promedio del estudio de mercado. Las muestras no se homologan teniendo en cuenta que se desconoce el estado del inmueble por lo que se toman inmuebles similares en área, edad y que se encuentren en el sector inmediato.

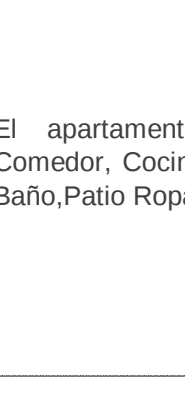
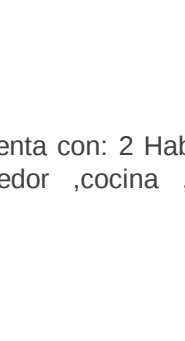
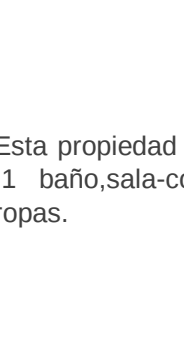
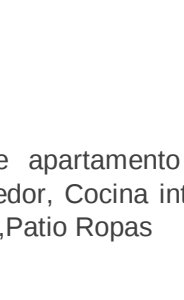
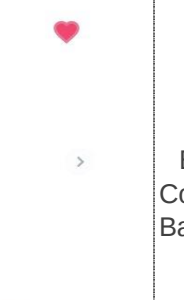
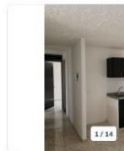
METODOLOGIAS DE VALUACIÓN

Método **Físico, Directo** o enfoque de **COSTOS**, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuida a los factores de **Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia** observados.

Método de **Capitalización de Rentas** o enfoque de **INGRESOS**, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

Método **Comparativo** o de **MERCADO**, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado ó de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

REFERENCIAS DE MERCADO

Referencia	1	Referencia	2
 El apartamento cuenta con: Sala - Comedor, Cocina integral,Dos Alcobas ,Un Baño,Patio Ropas. Apartamento en venta \$ 112.000.000 Luxe Inmobili	\$ 120.000.000 MEDITERRANEO Fuente: imento_popayan_parqueadero_conjunto-cerrado_patio_primer-piso_sala-comedor_centros-comerc	 Esta propiedad cuenta con: 2 Habitaciones ,1 baño,sala-comedor ,cocina ,zona de ropas. SE VENDE APTO CONJUNTO CERRADO L'GRANDS \$ 115.000.000 Coordinar visita	\$ 115.000.000 L´GRANDS Fuente: imentos+2+habitaciones+conjunto+cerrado+popayan&page=1&pos=4&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=e3
Referencia	3	Referencia	4
 Este apartamento cuenta con: Sala - Comedor, Cocina integral,Dos Alcobas ,Un Baño,Patio Ropas 112.000.000 COP\$ Conectar visita WhatsApp Quiero que me llamen	\$ 120.000.000 MEDITERRANEO Fuente: https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1874637	Apartamento en venta Habitanya - Popayán Unidad  1 / 20 Descripción general Venimos a vender apartamento para la venta, ubicado en sector de la ciudad norte de la ciudad por el centro comercial Terraploza, cuenta con:3 Alcobas con closet2 Baños con ducha Sala - Comedor Cocina integral... Precio total COP\$ \$ 155.000.000 Ver información sobre inmueble Cuenta con:3 Alcobas con closet2 Baños con ducha Sala - Comedor Cocina integral con mesón tipo americanoPatio de ropasBalcón. \$ 155.000.000 HABITANYA Fuente: https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/habitanya/popayan/7469967	
Referencia	5	Referencia	
 El apartamento cuenta con 3 alcobas y un baño con ducha, cocina con gas domiciliario, sala, comedor, zona de ropas y parqueadero comunitario frente al apartamento Descripción general Se vende apartamento en Torres de la Colina, 4to y 5to Torres - Cali, Boyacá en comodato de uso y disfrute de 10 años en adelante, 10 Precio total COP\$ \$ 115.000.000	\$ 115.000.000 TORRES DE LA COLINA Fuente: https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/torres-de-la-colina/popayan/7475833}		

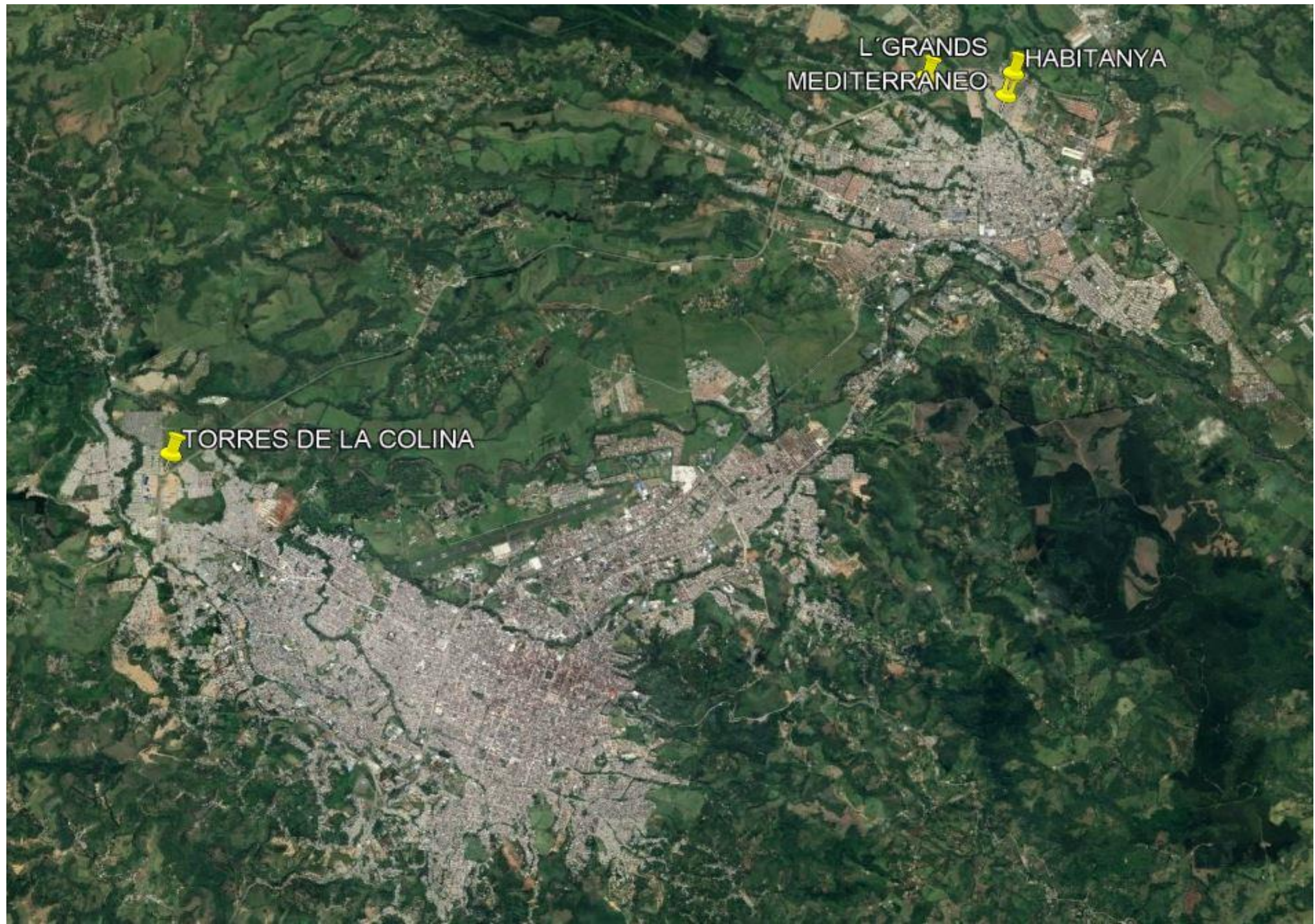
SALVEDADES

El enfoque de mercado provee una indicación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comparables (esto es similares) para los cuales se dispone de información de precio.

Cuando la información comparable de mercado no se relaciona con el exacto o sustancialmente el mismo activo, el valuador debe desarrollar una análisis comparativo de las similitudes y diferencias cualitativas y cuantitativas entre los activos comparables y el activo sujeto. Con frecuencia será necesario hacer ajustes con base en este análisis comparativo. Estos ajustes deben ser razonables y los valuadores deben documentar las razones que dan lugar a los ajustes y como fueron cuantificados.

Fuente. IVSC 2020

PLANO DE UBICACIÓN OFERTAS



CUADRO DE VALORACIÓN

		Unidad	Área	\$ / m2	Valor \$
Terreno	Descripción				
Subtotal Terreno			-		\$ 0,00

			Unidad	Area	\$ / m2	Valor \$
Edificaciones	Descripción	Estructura				
APTO		Tradicional	m²	50,00	\$ 2.199.000,00	\$ 109.950.000,00
Subtotal Edificaciones				50,00		\$ 109.950.000,00

		Unidad	Area	\$ Global	Valor \$
GJ / DP / Otros	Información adicional				
Subtotal					\$ 0,00

Fecha:	17/08/2022	TOTAL COMERCIAL	\$ 109.950.000,00
--------	------------	-----------------	-------------------

Valor Integral Sobre Construcción	\$ 2.199.000,00
Tiempo Esperado de Comercialización (meses)	10 meses

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

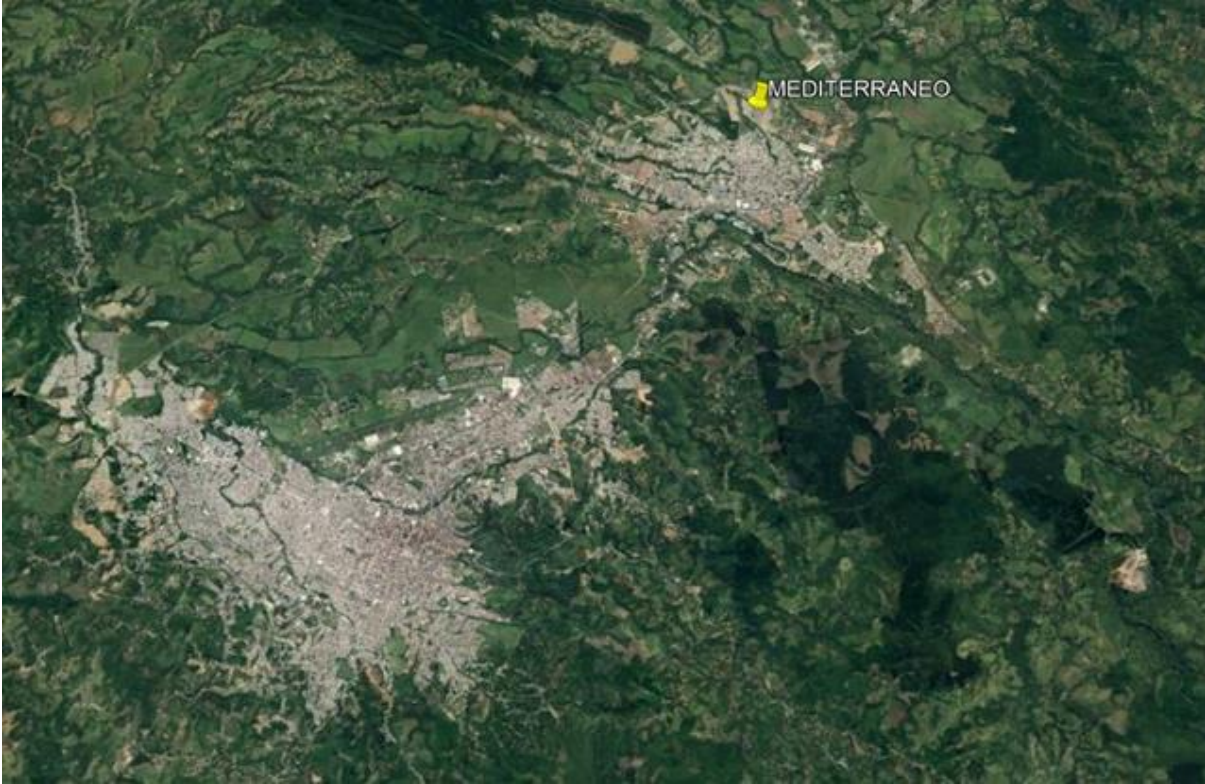
El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de Tinsa. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado. Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

COORDENADAS	Latitud	2,492818	Longitud	- 76,567351
-------------	---------	----------	----------	-------------

PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



CROQUIS



FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



Fachada



Fachada



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno

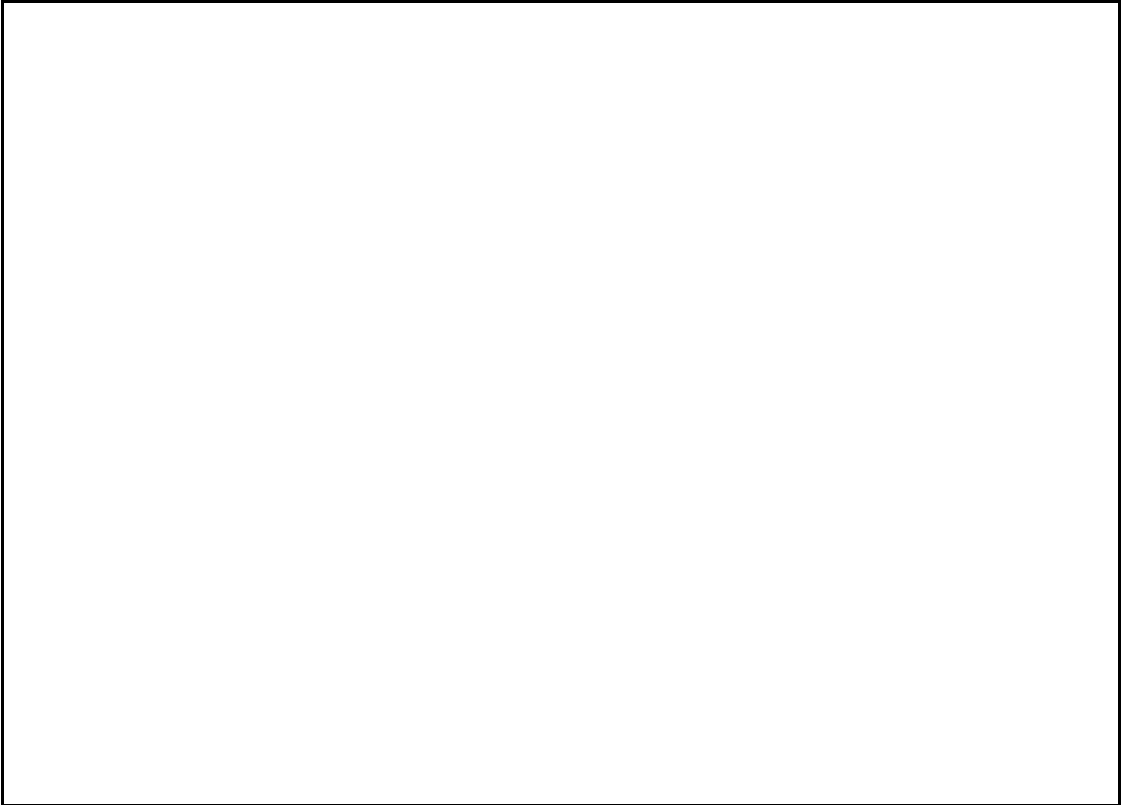
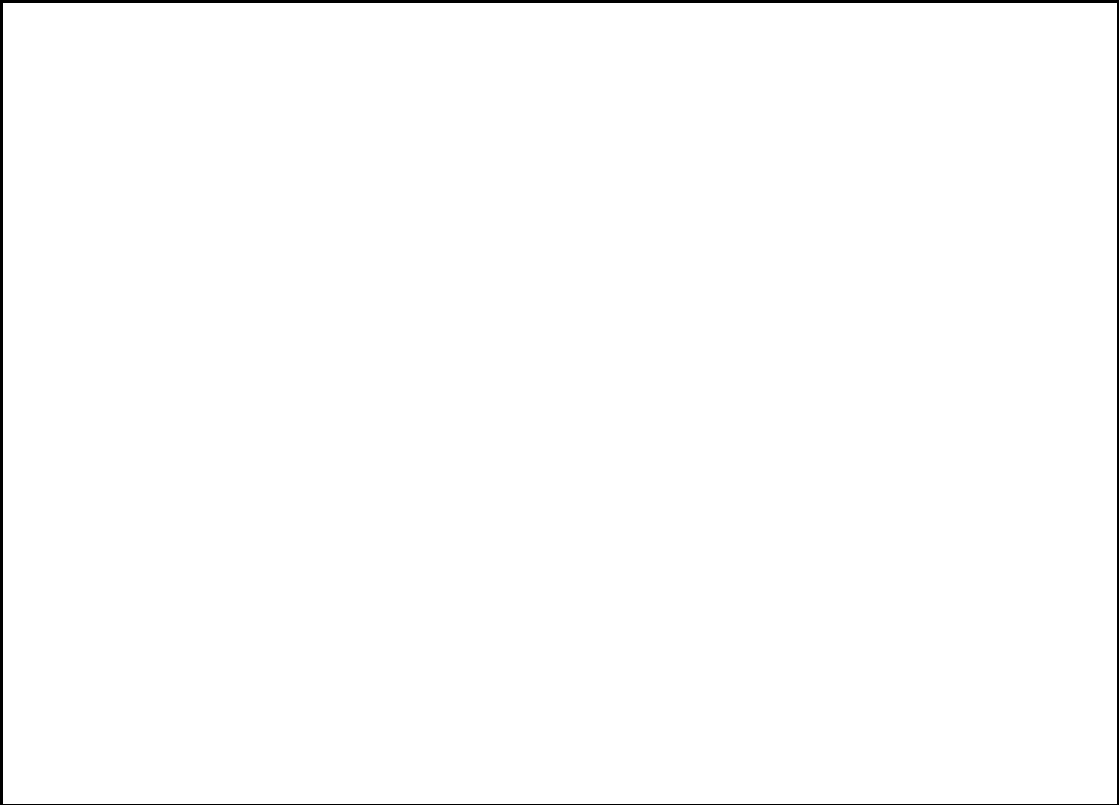
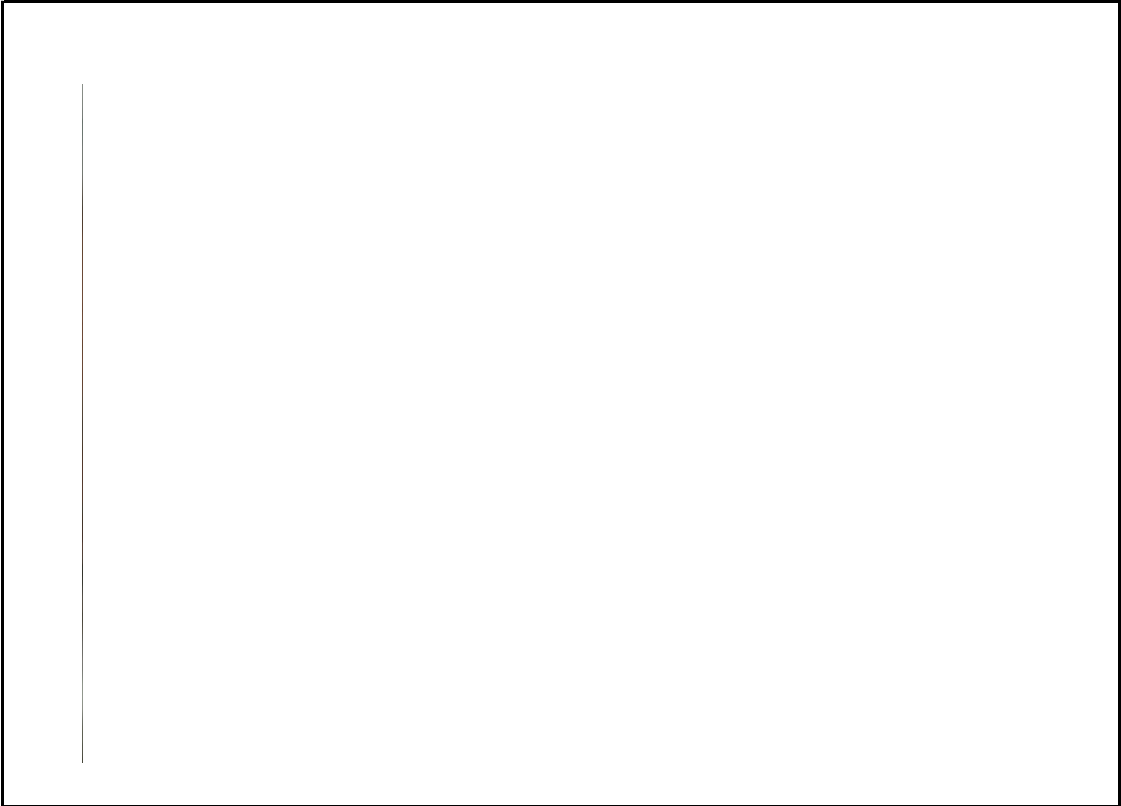
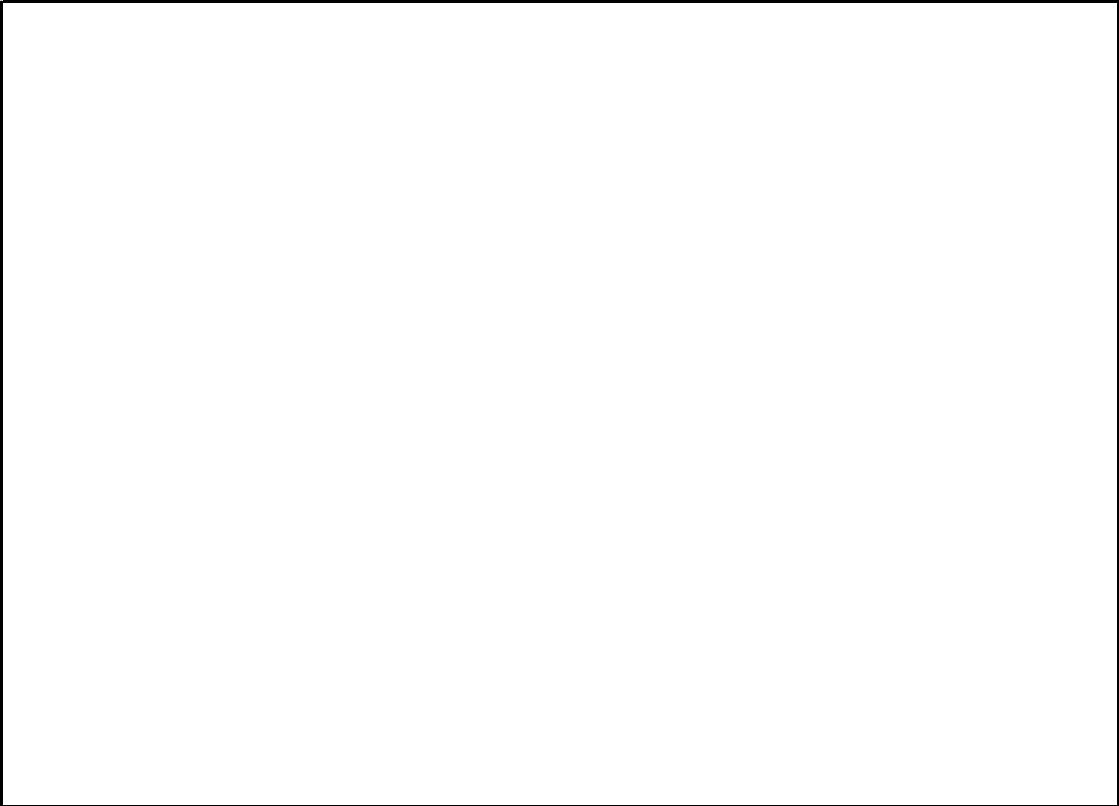
FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



Entorno



Fachada



ANEXOS

7.20 ml, línea quebrada con zona verde del conjunto. Este apartamento de construcción: CENIT, Area de construcción del apartamento No. 6, Este apartamento se encuentra levantado en paredes de ladrillo y cemento, repelladas, resanadas y pintadas, con pisos en cerámica, cubierta y cielo raso en losa de concreto, en su fachada consta de cuatro ventanas en aluminio con vidrios lisos, una puerta de acceso en lámina, marco igual, en su interior consta de una sala-comedor, una puerta ventana corrediza en aluminio con vidrios lisos, un foramen para puerta que conduce a una cocina con mesón

en concreto recto enchapado con lavaplatos en acero inoxidable, con un entrepaño, pared parcialmente enchapada en cerámica, un foramen para puerta que conduce a un cuarto donde hay un lavadero prefabricado de dos servicios enchapado en cerámica, pared parcialmente enchapada en cerámica, un foramen para puerta que conduce a dos habitaciones con foramen para puerta, un cuarto para baño de tres servicios, parcialmente enchapado en cerámica, con puerta y marco en madera, con luceta en aluminio con vidrio liso. El inmueble en general se encuentra en regular estado de conservación cuenta con los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado. Acto seguido el despacho procede a DECLARAR LEGALMENTE SECUESTRADO EL BIEN INMUEBLE anteriormente identificado.

Inmueble: APARTAMENTO No. 5, interior 5, ubicado en Popayán, en la calle 73 Norte No. 19B-84, Conjunto Residencial Mediterráneo, bien con matrícula inmobiliaria al folio No. 120-204900 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, inscrito en el catastro municipal con los Códigos Prediales Generales N° 010102850003000 y 010102850011000 por encontrarse Pendientes por Mutación por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC Predio con un área privada construida de 50 M², comprendido dentro de los siguientes linderos: "NORTE: En 3,00 ml, 2,70 ml y 2,73 ml total 8,43 ml en línea quebrada con zona verde del conjunto. Sur: 5,85 ml y 2,58 ml total 8,43 ml en línea quebrada según

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
APARTAMENTO NO.5 - INTERIOR 5 con area de AREA PRIVADA CONSTRUIDA 50 M2 coeficiente de propiedad 3.13% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4662, 2015/12/09, NOTARIA TERCERA POPAYAN. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012



PIN de Validación: b5e70aba



<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) **DIELA MARGARITA CARDONA MEDINA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34548169, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-34548169.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **DIELA MARGARITA CARDONA MEDINA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
05 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5e70aba



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5e70aba



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b5e70aba



Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0167, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Abril de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA

Dirección: CALLE 11 NORTE # 11 - 13

Teléfono: (2) 8230066 -

Correo Electrónico: dicardona@ocingenieria.com

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

Tecnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecta - Universidad Nacional de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **DIELA MARGARITA CARDONA MEDINA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. **34548169**.

El(la) señor(a) **DIELA MARGARITA CARDONA MEDINA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: b5e70aba



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



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

b5e70aba

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal