

RV: RADICADO 2009-00332 AVALUO ACTUALIZADO

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

Lun 05/09/2022 10:48

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

 2 archivos adjuntos (3 MB)

202209051141.pdf; INFORME LOTE PUELENJE.pdf;

CARLOS ANDRES COLLAZOS QUINTERO

Secretario Juzgado Segundo Civil Municipal de Popayán

De: bancogalicia@informacion . <haroldmosquera1@hotmail.com>

Enviado: lunes, 5 de septiembre de 2022 10:43 a. m.

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

Asunto: RADICADO 2009-00332 AVALUO ACTUALIZADO

H A R O L D M O S Q U E R A V I L L A Q U I R À N
CONTADOR PÚBLICO – UNIVERSIDAD DEL CAUCA
ABOGADO – UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI
ESPECIALIZACIÓN EN DERECHO EMPRESARIAL
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BUCARAMANGA

Oficina: Calle 8 No. 10-39 Oficina 201 Edificio Emiliana Popayán Tel. 3163215997 haroldmosquera1@hotmail.com

Popayán, agosto 31 de 2.022

Señor:

**JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
DE MENOR CUANTIA DE POPAYÁN**

E. S. D.

Ref.- Proceso **EJECUTIVO ACCIÓN REAL No. 2009-00332** propuesto por **DIGNA NOHEMI SARMIENTO DE GOYES** contra **DIEGO MARIA BRAVO SOLARTE** y **DEDIS YANETH BERMÚDEZ CONTRERAS**.

HAROLD MOSQUERA VILLAQUIRÀN, mayor, vecino y residente en esta ciudad, identificado con la c.c. No. 10.539.936 expedida en Popayán – Cauca, en mi condición de apoderado de la parte demandante, a Usted con el debido respeto me permito manifestar:

Acatando lo ordenado por el Despacho en Autos de Sustanciación Nos. 769 fechado 19 de octubre de 2011 y 004 de enero 20 de 2022, me permito presentar avalúo del bien inmueble trabado en el presente asunto estableciendo en el con claridad los linderos del inmueble los cuales concuerdan con el certificado de tradición, escritura pública y diligencia de secuestro.

Por lo anterior solicito de manera comedida se sirva fijar fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate.

NOTIFICACIONES:

El suscrito en la Calle 8 No. 10-39 Oficina 201 Edificio Emiliana - Popayán.

Teléfono: 3163215997

Correo: haroldmosquera1@hotmail.com

Del señor Juez con el respeto acostumbrado,

HAROLD MOSQUERA VILLAQUIRÀN

c.c. No. 10.539.936 de Popayán

T.P. No. 108.725 del C. S. de la J.

AVALÚO COMERCIAL

SOLICITANTE

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MENOR
CUANTÍA POPAYAN CAUCA**

TIPO DE INMUEBLE

LOTE DE TERRENO

UBICACIÓN

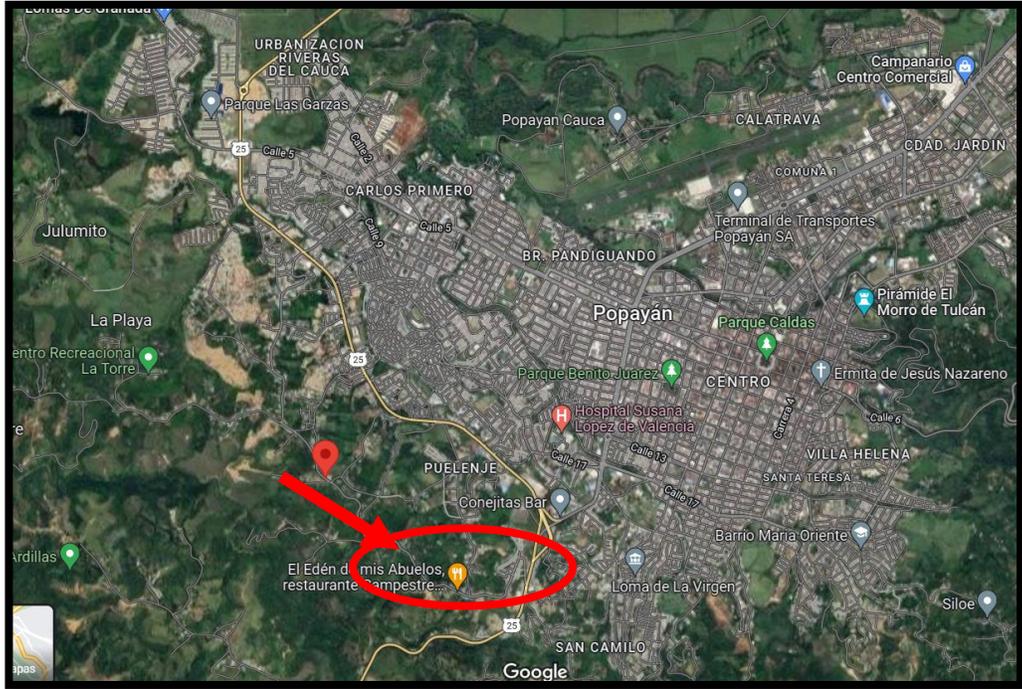
**VEREDA PUELENJE
MUNICIPIO POPAYÁN – CAUCA**

AVALUADOR

MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS

AVAL 10299859

POPAYÁN, 18 DE AGOSTO DE 2022



PLANO GENERAL MUNICIPIO DE POPAYÁN



PLANO GENERAL VEREDA PUELENJE

AVALÚO INMUEBLE RURAL

OBJETO

Estimar el valor comercial más probable del lote de terreno ubicado a pocos metros de la vía principal de la vereda Puelenje, perteneciente al municipio de Popayán en el Departamento del Cauca, basado en las condiciones actuales del mercado, proyectos urbanísticos y las normas vigentes plasmadas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial.

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

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a consideración del Avaluador son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble, tales como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario, además de la información suministrada por el solicitante.

INFORMACIÓN GENERAL

INMUEBLE	Lote de terreno
USO ACTUAL	Lote
DIRECCIÓN	Vereda Puelenje, perteneciente al municipio de Popayán
DEPARTAMENTO	Cauca
FECHA DE INFORME	18 de agosto de 2022
AVALUADOR	MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS AVAL 10299859

DERECHOS DE PROPIEDAD

ESCRITURA PÚBLICA	3.086 de 7 de diciembre de 2007
MATRÍCULA INMOBILIARIA	120 - 167985
NÚMERO PREDIAL	000200082071000

ESTUDIO JURÍDICO

No se contempla Estudio Jurídico del Inmueble.

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

La propiedad ha sido evaluada teniendo en cuenta la Escritura, Certificado de Tradición y Libertad, y el Predial suministrados por quien solicita el informe; presumiendo que la información es correcta y no se asume ninguna responsabilidad sobre su exactitud.

LINDEROS GENERALES

Fuente: Escritura Pública 3.086 de 7 de diciembre de 2007

NORTE	Lote de por medio con la vía principal Popayán a Figueroa
SUR	Con predio de propiedad de Patricia Ordoñez
ORIENTE	Con predio de propiedad de Patricia Ordoñez, hoy de Alberto Ñañez
OCCIDENTE	Lote No. 3 de propiedad de Edgar Bravo

ASPECTOS VIALES

Ejes viales: Aproximadamente 150 metros de la vía vereda Puelenje

Transporte público: Fácil acceso al servicio público.

SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos

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

CUADRO DE ÁREAS

Fuente: Levantamiento topográfico abril de 2022. (Suministrado por el propietario)

DESCRIPCIÓN	ÁREA / M2
ÁREA LOTE	5767

INFORMACIÓN DEL SECTOR

DESCRIPCIÓN:

El lote, objeto de este estudio se encuentra ubicado a aproximadamente 150 metros de la vía que conduce de Popayán a Figueroa, vereda Puelenje del municipio de Popayán en el Departamento del Cauca (rural).

NIVEL SOCIOECONÓMICO:

El nivel socioeconómico es MEDIO, en su mayor parte encontramos campesinos de la región que habitan en pequeñas parcelas con cultivos y otros que en su mayoría habitan en las poblaciones vecinas.

VÍAS DE ACCESO:

Saliendo de la ciudad de Popayán y tomando la vía panamericana, una vez pasado el cruce con la variante, se realiza un recorrido por la vía que conduce a la vereda Puelenje aproximadamente a unos 15 minutos de la ciudad.

SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:

No se identifican problemas de este tipo, además preguntando a vecinos de la zona, informan que no hay riesgo alguno de grupos al margen de la ley.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO**CONFIGURACIÓN:**

INCLINADO.

CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

- Se encuentra ubicado a una altura aproximada de 1760 m.s.n.m.
- Precipitación media anual: 1941 mm.
- Temperatura: entre 14° y 19° centígrados.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

Ninguna en particular.

NORMATIVIDAD RURAL VIGENTE

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)

SUELO RURAL

ZONIFICACIÓN DEL SUELO:

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

Clasificación del suelo: ley 388 de 1997

Artículo 30. Clases de suelo. Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

Suelo rural:

Artículo 33. Suelo rural. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Resolución 762/98 (IGAC)

Artículo 27º.- Avalúos en las zonas rurales.

Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

1. Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.
2. Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.
3. Vías: internas y de acceso.
4. Topografía.
5. Clima: temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.
6. Posibilidades de adecuación.
7. Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

DETERMINANTES NATURALES

ORIENTACIÓN	Se encuentra al norte de la vía panamericana en la vía que conduce hacia el corregimiento de Puelenje a unos 150 metros de la vía Popayán a Figueroa
AIRE	No se aprecian instalaciones cercanas en las que se emane sustancias contaminantes o malos olores.
RUIDO	No existe contaminación por ruido.
PAISAJE	Hace parte del paisaje rural.
RIESGO SÍSMICO	El riesgo sísmico es similar al de la ciudad de Popayán, ALTO.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

FORMA DEL LOTE	Regular
TIPO DE LOTE	Lote de terreno
UBICACIÓN	Vereda Puelenje
TOPOGRAFÍA	El lote presenta topografía ondulada en un 80%
VENTAJAS	Es un inmueble ubicado en el sector rural. Presenta fácil acceso a vías y rutas de transporte.
DESVENTAJAS	Ninguna que se pudiera evidenciar al momento de la visita.

ASPECTOS LEGALES

A CONSIDERAR EN EL AVALÚO

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

ASPECTOS TÉCNICOS

Los aspectos técnicos más sobresalientes a tener en cuenta en el avalúo son los métodos usados para llegar al precio final y que según la normatividad vigente en Colombia son:

- Costo por comparación de mercado.

MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

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

INVESTIGACIÓN DIRECTA:

Método de encuestas a personas conocedoras en materia valuatoria en un mercado libre de oferta y demanda de la zona donde se encuentra ubicado el inmueble.

Para determinar el valor del metro cuadrado, se realiza investigación en predios rurales en veredas de Popayán con las mismas características de suelo, localizados en sectores diferentes, dentro del mismo departamento.

DATO	AREA	VALOR	VALOR/M2
https://www.inmhabitat.com/ventas/terrenos-o-lotes/ad/lotes-en-la-vereda-el-cabuyo,1981.html	1680,00	\$80.000.000	\$ 30.476
https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-656037593-venta-parcela-3000mts2-calibio-norte-popayan-JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=6c9d3933-8570-4842-9803-18e4da85614d	3000,00	\$140.000.000	\$ 29.867
https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-872179338-luxa-vende-lote-semiplano-parcelacion-el-tablon-via-mama-lombriz-JM#position=4&search_layout=grid&type=item&tracking_id=6c9d3933-8570-4842-9803-18e4da85614d	1500,00	\$85.000.000	\$ 34.000

	VALOR
Media aritmética	\$31.448
Desviación estándar	\$2.231
Coefficiente de variación < 15	7,10%
Límite superior	\$33.679
Límite inferior	\$29.216
VALOR ADOPTADO	\$29.000

CONSIDERACIONES PREVIAS:

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

AVALÚO COMERCIAL

VALOR TOTAL DEL LOTE

CONCEPTO	ÁREA M ²	VALOR / M ²	VALOR PARCIAL
LOTE DE TERRENO	5.767	\$ 29.000	\$ 167.243.000,00
AVALÚO COMERCIAL AJUSTADO			\$ 165.000.000,00

El valor total del lote de terreno corresponde a **CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE**



MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS
AVAL 10299859

OBSERVACIONES

- **VIGENCIA DEL AVALÚO**

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

- **IMPARCIALIDAD**

Para la elaboración del presente informe certifico que:

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Vía de acceso, hacia vía principal



Vía de acceso, hacia vía Veredal



Cerramiento



Vista Lateral Derecha



Vista General



Vista Lateral izquierda

ESTUDIO DE MERCADO Lote de terreno No. 2 ubicado en la vereda Puelenje en zona rural del municipio de Popayán															
Nº	Fuente del Dato	Ubicación	Tipo de Inmueble	Área Terreno (m²)	Área Construcción (m²)	Valor Oferta	Factor Negociación	Valor Ajustado % Negociación	Ubi c.	Factor Ubicación	Factor Tamaño	Valor / m² Construcción	Valor / m² Terreno	Valor / m² Terreno Homologado	Observaciones
1	https://www.inmhabitat.com/ventas/terrenos-o-lotes/ad/lotes-en-la-vereda-el-cabuyo.1981.html	PARCELACIÓN EL TABLÓN	LOTE	1680,00	0,00	\$80.000.000	0,80	\$ 64.000.000	S	0,80	0,90	\$ 0	30.476	30.476	SIMILAR AL OBJETO DE AVALÚO
2	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-656037593-venta-parcela-3000mts2-calibio-norte-popayan-JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=6c9d3933-8570-4842-9803-18e4da85614d	CALIBÍO	LOTE	3000,00	0,00	\$140.000.000	0,80	\$ 112.000.000	S	0,80	0,90	\$ 0	29.867	29.867	SIMILAR AL OBJETO DE AVALÚO
3	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-872179338-luxa-vende-lote-semiplano-parcelacion-el-tablon-via-mama-lombriz-JM#position=4&search_layout=grid&type=item&tracking_id=6c9d3933-8570-4842-9803-18e4da85614d	VEREDA EL CABUYO	LOTE	1500,00	0,00	\$85.000.000	0,75	\$ 63.750.000	S	0,80	0,90	\$ 0	34.000	34.000	SIMILAR AL OBJETO DE AVALÚO
												PROMEDIO	\$31.448		
												DESVIACIÓN ESTANDAR	\$2.231		
												COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,10%		
												LIMITE SUPERIOR	\$33.679		
												LIMITE INFERIOR	\$29.216		
												VALOR ADOPTADO	\$29.000		



PIN de Validación: ae3f0a4a



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae3f0a4a



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Nov 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras

Fecha de inscripción
30 Nov 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso

Fecha de inscripción
30 Nov 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA

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

Teléfono: 317-6408721

Correo Electrónico: melinho19@hotmail.com

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

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

Ingeniero Civil - Universidad del Cauca

Especialista en Ingeniería de la Construcción - Universidad del Cauca.



PIN de Validación: ae3f0a4a



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10299859. El(la) señor(a) MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ae3f0a4a

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal