

**RV: OBJECIONES AL AVALUO**

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

Jue 16/03/2023 8:50

Para: Juan Pablo Diaz Bonilla <jdiazbon@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (9 MB)

OBJECIONES Y AVALUO COMERCIAL.pdf;

**CARLOS ANDRES COLLAZOS QUINTERO**

Secretario Juzgado Segundo Civil Municipal de Popayán

---

**De:** veronica otero <veronica.otero.ot@gmail.com>

**Enviado:** miércoles, 15 de marzo de 2023 3:43 p. m.

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

**Asunto:** OBJECIONES AL AVALUO

**Popayán, Cauca, 15 de marzo de 2023**

**SEÑORA JUEZ**

**GLADYS VILLAREAL CARREÑO**

**JUZGADO 02 CIVIL MUNICIPAL**

**POPAYÁN-CAUCA**

**ASUNTO:** Objeción al avalúo del inmueble de matrícula 120-186114, presentado por la parte demandante.

**PROCESO:** EJECUTIVO CON GARANTÍA HIPOTECARIA

**RADICADO:** 2020-00330

**DEMANDANTE:** LOURDES CAICEDO IMBACHI

**DEMANDADA:** SONIA BURBANO DORADO

**VERÓNICA OTERO**, Identificada con cédula de ciudadanía **N°1.059.600.991** expedida en Morales, Cauca y portadora de la Tarjeta profesional **N°355.228** del Consejo Superior de La Judicatura, en calidad de apoderada de la parte demandada en el proceso de la referencia, de conformidad al auto N°130 de fecha 28 de febrero de 2023, publicado en estados electrónicos el día 01 de marzo de 2023, por medio del presente escrito me permito presentar objeción al avalúo presentado por la parte demandante sobre el inmueble de matrícula 120-186114, ubicado en la vereda Puelenje de la ciudad de Popayán, lote casa N°112, el cual se sustenta en los siguientes términos.

se adjunta objeciones y Avaluo comercial PDF Folios ()

Cordialmente,

VERONICA OTERO  
Abogada Titulada



# Verónica Otero

Abogada Titulada

Popayán, Cauca, 15 de marzo de 2023

SEÑORA JUEZ  
GLADYS VILLAREAL CARREÑO  
JUZGADO 02 CIVIL MUNICIPAL  
POPAYAN-CAUCA

**ASUNTO:** Objeción al avalúo del inmueble de matrícula 120-186114, presentado por la parte demandante.

**PROCESO:** EJECUTIVO CON GARANTIA HIPOTECARIA

**RADICADO:** 2020-00330

**DEMANDANTE:** LOURDES CAICEDO IMBACHI

**DEMANDADA:** SONIA BURBANO DORADO

**VERÓNICA OTERO**, Identificada con cédula de ciudadanía **N°1.059.600.991** expedida en Morales, Cauca y portadora de la Tarjeta profesional **N°355.228** del Consejo Superior de La Judicatura, en calidad de apoderada de la parte demandada en el proceso de la referencia, de conformidad al auto N°130 de fecha 28 de febrero de 2023, publicado en estados electrónicos el día 01 de marzo de 2023, por medio del presente escrito me permito presentar objeción al avalúo presentado por la parte demandante sobre el inmueble de matrícula 120-186114, ubicado en la vereda Puelenje de la ciudad de Popayán, lote casa N°112, el cual se sustenta en los siguientes términos:

## RAZONES DE LA OBJECCIÓN

### 1. OBJECCIÓN REFERENTE A LA VIGENCIA DEL AVALUO PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDANTE :

La primera objeción que se presenta al avalúo comercial rural de fecha 12 de febrero de 2022, realizado por el perito evaluador JAIME ENRIQUE PAREDES TOBAR, miembro activo de la Lonja Propiedad Raíz del Cauca, es referente a la **VIGENCIA DEL AVALUO**, debido a que el mismo data de fecha 12 de febrero de 2022, lo cual nos permite determinar que ya perdió vigencia debido a que la norma establece en el **Decreto 1420 de 1998 Artículo 19.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.** Así Mismo a través del presente pantallazo se puede observar lo manifestado anteriormente.



# Verónica Otero

## Abogada Titulada

JAIME ENRIQUE PAREDES TOBAR  
AVALUADOR

REGISTRO LONJA CAUCA NO. 032 RAA 10532920



### NOTAS:

- ❖ Declaración de que no tiene interés actual, conflicto de interés, inhabilidad o incompatibilidad que le impidan el desarrollar con objetividad y moralidad el desarrollo del avalúo.
- ❖ **VIGENCIA DEL AVALUO:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2.000 y a lo establecido por el Decreto 1420 de 1.998, expedidos por el Presidente de la Republica, el presente Avalúo Comercial tiene una vigencia de un (1) año contado desde la fecha de su expedición desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.
- ❖ El perito no es responsable por posibles vicios ocultos del terreno y/o construcciones y/o títulos, pues este no es un estudio especializado en ninguna de estas materias.

## 2. OBJECION REFRENTE AL VALOR DEL INMUEBLE

De igual manera, teniendo en cuenta que se objeta la vigencia del avalúo presentado por la parte demandate, también se objeta el valor del bien inmueble contenido en el mismo debido a que el valor plasmado en el avalúo del perito JAIME ENRIQUE PAREDES TOBAR oscila en (\$100.060.000).

Por tal razón de manera respetuosa me permito allegar Dictamen Pericial (Avalúo Comercial) del LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION (ZONA RURAL), LOTE CON CASA DENOMINADO EL GUAYABO, NOMENCLATURA 122, CRUCERO PUELENJE MUNICIPIO DE POPAYAN – VEREDA PUELENJE - DEPARTAMENTO DEL CAUCA, de propiedad de la demandada, realizado por el perito ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA. Con el fin de objetar el avalúo presentado por la parte demandante.

### ANEXO

- AVALUO ACTUALIZADO DE FECHA 15 DE MARZO DE 2023, FOLIOS (41).

Cordialmente,

Verónica Otero

VERONICA OTERO  
CC.1059600.991 DE MORALES  
T.P. 355.228 DEL C.S.J.

Calle 9 # 17-10 B/ La Esmeralda -2 piso – Al frente de la URI.  
Correo: veronica.otero.ot@gmail.com  
Celular 3502184488

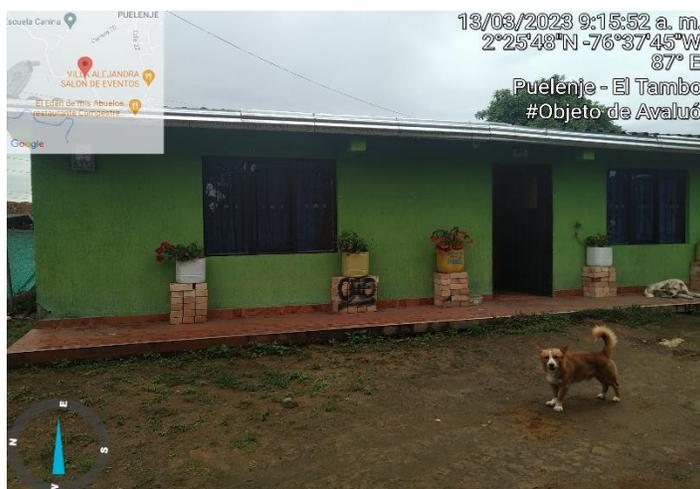
## INFORME TECNICO DE AVALUO COMERCIAL INMUEBLE

### LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCION (ZONA RURAL)

CONSECUTIVO AR20230315057

SOLICITADO POR

“SONIA BURBANO DORADO”



### UBICACIÓN

LOTE CON CASA DENOMINADO EL GUAYABO  
NOMENCLATURA 122  
CRUCERO PUELENJE

MUNICIPIO DE POPAYAN – VEREDA PUELENJE - DEPARTAMENTO DEL CAUCA

### PERITO AVALUADOR

ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA  
R.A.A. AVAL-10547858 de la ANA  
URBANOS – RURALES – MAQUINARIA Y EQUIPO

### FECHA DEL ESTUDIO

MARZO 15 DE 2023

# CONTENIDO

## 1. ASPECTOS GENERALES DE LA VALUACIÓN .

### 1.1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

- Solicitante
- C.C.

### 1.2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

- Objetivo
- Destinatario

### 1.3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

### 1.4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALUACIÓN.

### 1.5. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

- Visita
- Informe

### 1.6. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

- Bases de la valuacion
- Definicion y tipo de valor

### 1.7. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE HAN DE VALORARSE.

- Tipo de bien
- Uso actual

## 2. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL INMUEBLE .

### 2.1. UBICACIÓN

- Pais
- Departamento
- Municipio
- Comuna/Sector
- Direccion
- Areas
- Barrio/Vereda
- Legalidad
- Licencia de construccion
- Conjunto o edificio
- Tipo de vivienda
- R.P.H.
- Estrato

### 2.2. LOCALIZACIÓN

- Coordenadas Igac

### 2.3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR DONDE SE LOCALIZA EL INMUEBLE

- Servicios públicos básicos e infraestructura del sector / estado
- Usos predominantes
- Amoblamiento urbano
- Vias de acceso
- Transporte publico
- Edificaciones importantes del sector

### 2.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

- Clasificacion del suelo
- Zona homogenea
- Area de actividad
- Tratamiento urbanistico
- Uso de suelo
- Microzonificacion
- Area residencial

### 2.5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

- Linderos especiales
- Conformacion y configuracion
- Reglamentacion de uso de suelo, edificabilidad y norma volumétrica
- Clase agrologica

- Norma volumetrica edificabilidad
- Servicios publicos del inmueble

#### 2.6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

- Descripcion tipo de construccion
- Dimension de la construccion - areas
- Informacion de la construccion
- Estructura
- Estado edificacion
- Acabados de la edificacion
- Informacion cantidad dependencias

#### 2.7. CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO

- No. Bloques
- No. Unidades
- Ubicación
- Dotacion comunal

### 3. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL INMUEBLE

- TÍTULO DE PROPIEDAD.
- MATRICULA INMOBILIARIA
- NUMERO CATASTRAL IGAC
- R.P.H.
- COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.
- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
- AVALUO CATASTRAL PREDIAL

### 4. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN .

### 5. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

- 5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS
- 5.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD
- 5.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES
- 5.4. SEGURIDAD
- 5.5. PROBLEMÁTICAS SOCIO-ECONÓMICAS
- 5.6. DETERMINANTES NATURALES
  - Orientacion
  - Aire
  - Ruido
  - Paisaje
  - Riesgo sismico

### 6. . FORMA Y TOPOGRAFIA DEL TERRENO

- Forma del lote
- Tipo de lote
- Ubicación
- Topografia
- Ventajas
- Desventajas

### 7. DESCRIPCION DE LA HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

### 8. ASPECTOS NORMATIVOS DE LA VALUACION

### 9. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALIS DEL MERCADO

- 9.1. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S).
- 9.2. JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S).
- 9.3. MEMORIA DE CÁLCULO VALUACIÓN METODO DE COMPARACION DEL MERCADO PARA EL TERRENO- VALUACIÓN METODO COSTO DE REPOSICION PARA LAS CONSTRUCCIONES
- 9.4. ZONA HOMOGENEA FISICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE
- 9.5. ANALISIS DE RESULTADOS
- 9.6. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA
- 9.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN
- 9.8. ACTUALIDAD EDIFICADORA
- 9.9. CONSIDERACIONES GENERALES

**9.10. CONCEPTO DE LA GARANTIA**

**10.AVALUO COMERCIAL**

- 10.1. VALUACIÓN
- 10.2. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.
- 10.3. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
- 10.4. CERTIFICACION DEL PROCESO VALUATORIO
- 10.5. VIGENCIA DEL AVALÚO.

**11.ANEXOS**

- 11.1. REGISTRO FOTOGRAFICO
- 11.2. LOCALIZACION GOOGLE EARLTH
- 11.3. PLANO AREAS DEL PREDIO ELABORACION PROPIA QGIS
- 11.4. UBICACIÓN DEL PREDIO IGAC
- 11.5. CERTIFICADO DE TRADICON INMUEBLE OBJETO DE AVALUO
- 11.6. ESCRITURA DE DIVISION MATERIAL Y COMPRAVENTA DE 16 ABRIL DE 2012 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN
- 11.7. ESCRITURA DE HIPOTECA 1868 DE 10 JULIO DE 2019 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN
- 11.8. RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL
- 11.9. RECIBO DE SERVICIO PUBLICO
- 11.10. CERTIFICACION DE AVALUADOR

## 1. ASPECTOS GENERALES DE LA VALUACIÓN.

### 1.1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

Solicitante: **SONIA BURBANO DORADO** C.C. o NIT: **34'563.601**

### 1.2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

**Objetivo:** Estimar el valor comercial mas probable del bien inmueble Casa Lote con nomenclatura Urbana basado en las condiciones actuales del mercado, proyectos urbanísticos y las normas vigentes urbanísticas plasmadas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Popayán y la normatividad vigente en el tema de avalúos rurales, ubicado en Crucero Puelenje, via al Tambo con una extensión de **Terreno de 578.50 m2** teniendo en cuenta las especificaciones de las areas de terreno detalladas en la Matricula Inmobiliaria No. 120-186114 expedido el 11 de Marzo de 2023 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Popayán y area Construida de **63,00 m2** , teniendo en cuenta las especificaciones de las areas detalladas en la escritura publica de división material y compraventa 838 de 16 de abril de 2012 Notaria 03 de Popayan página 2 y demás documentos que suministre el cliente del avalúo.

Es decir, el valor lo obtendremos por la comparación con otros inmuebles de igual naturaleza según su destino, y de características análogas cuyo valor y precio es previamente conocido y sobre el que aplicaremos unos coeficientes correctores de homogeneización en función de una serie de cualidades, ubicación, accesibilidad, antigüedad, superficie, conservación, ubicación, fachada, distribución o forma, ancho calle, etc).De igual manera se identificaran las afectaciones que el predio puede tener, las características físicas, ubicación con respecto a la ciudad y el entorno en el cual se encuentra.

**Destinatario:** JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN, Proceso ejecutivo hipotecario, Demandante LOURDES CAICEDO IMBACHI, DEMANDADA: SONIA BURBANO DORADO, Proceso 2020-00330-00. Embargo ejecutivo con acción real

### 1.3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

El avaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

### 1.4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALUACIÓN.

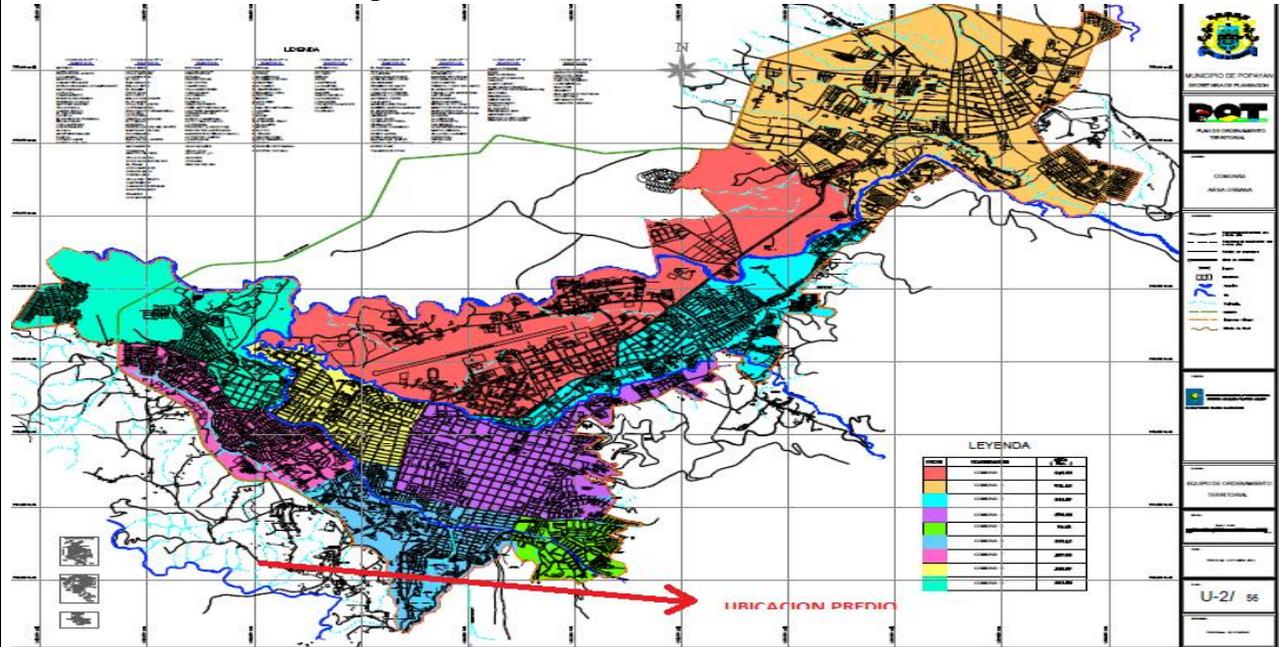
- Copia **Escritura de Division Material y Compraventa 838 del 16 de abril de 2012 Notaria 03 de Popayan** Pagina 2 CASA - LOTE No. 2.
- Copia **Escritura de Hipoteca 1868 de 10 de julio de 2019 Notaria 02 de Popayan**
- Copia digital del Certificado de Tradición folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-186114 expedido el 11 de Marzo de 2023 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Popayán **ANOTACION: Nro 002** Fecha: 07-05-2012 Radicación: 2012-120-6-4933 . Doc: ESCRITURA 838 DEL 16-04-2012 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN, ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: **0125 DIVISION MATERIAL Y COMPRAVENTA**, PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto), DE: BURBANO MENESES JORGE ENRIQUE CC# 10523137, DE: DORADO DE BURBANO ROSA ENELIA CC# 34524628, DE: DORADO MUÑOZ ILDA MARIA CC 25.307.742, A: BURBANO DORADO SONIA CC# 34563601 X, ANOTACION: Nro 014 Fecha: 24-07-2019 Radicación: 2019-120-6-10500, Doc: ESCRITURA 1868 DEL 10-07-2019 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN ESPECIFICACION: GRAVAMEN: **0203 HIPOTECA**, PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: BURBANO DORADO SONIA CC# 34563601 X A: CAICEDO IMBACHI LOURDES CC# 25311236, ANOTACION: Nro 015 Fecha: 23-12-2020 Radicación: 2020-120-6-13838 Doc: OFICIO 3729 DEL 15-12-2020 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: **0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL** CON RADICADO N° 2020-00330-00. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: CAICEDO IMBACHI LOURDES CC# 25311236 A: BURBANO DORADO SONIA CC# 34563601.
- Copia del recibo de impuesto predial **23010310013725** Fecha de emision **10/03/2023** información del predio Año 2022

1.5. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.			
Visita:	Dia 13, de Marzo del 2023	Informe:	Dia 15 de Marzo del 2023
1.6. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.			
Bases de la valuación	El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.		
Definición y tipo de valor.	Se entiende por Valor de Mercado (según el International Valuation Standards Council - IVSC) "la cuantía estimada por la que un bien podría 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 la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".		
1.7. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE HAN DE VALORARSE.			
Tipo de bien	Edificación habitacional unifamiliar, ubicado sobre via vehicular que conduce a la vereda Puelenje alto identificado con el numero 112 de la Ciudad de Popayán en el Departamento del Cauca.		
Uso actual	En cuanto al uso, el inmueble objeto de avaluo presenta destinacion economica de carácter residencial habitacional en lote independiente, vivienda de 1 piso y actualmente se encuentra habitada por uno de sus propietarios.		
<p>Según Certificado de Tradición folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-186114 expedido el 11 de Marzo de 2023 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Popayán <b>ANOTACION: Nro 002</b> Fecha: 07-05-2012 Radicación: 2012-120-6-4933 , Doc: ESCRITURA 838 DEL 16-04-2012 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN, ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: <b>0125 DIVISION MATERIAL Y COMPRAVENTA, PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)</b>, DE: BURBANO MENESES JORGE ENRIQUE CC# 10523137, DE: DORADO DE BURBANO ROSA ENELIA CC# 34524628, DE: DORADO MUÑOZ ILDA MARIA CC 25.307.742, <b>A: BURBANO DORADO SONIA CC# 34563601</b> , <b>ANOTACION: Nro 014</b> Fecha: 24-07-2019 Radicación: 2019-120-6-10500, Doc: ESCRITURA 1868 DEL 10-07-2019 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN ESPECIFICACION: GRAVAMEN: <b>0203 HIPOTECA, PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)</b> DE: BURBANO DORADO SONIA CC# 34563601 <b>X A: CAICEDO IMBACHI LOURDES CC# 25311236</b>, <b>ANOTACION: Nro 015</b> Fecha: 23-12-2020 Radicación: 2020-120-6-13838 Doc: OFICIO 3729 DEL 15-12-2020 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: <b>0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL CON RADICADO N° 2020-00330-00. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)</b> DE: CAICEDO IMBACHI LOURDES CC# 25311236 <b>A: BURBANO DORADO SONIA CC# 34563601</b>; donde se registra que el 100% de los derechos pertenecen a al señora <b>SONIA BURBANO DORADO</b>,</p>			
2. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL INMUEBLE.			
2.1. UBICACIÓN			
País:	Colombia	Departamento:	Cauca.
Municipio:	Popayán	Comuna/Sector:	Rural
Dirección:	Según el Escritura : 838 <b>Seccion Puelenje – El Tambo CASA 112</b> Según el C.Tradicion: <b>LOTE No. 2</b> Según el recibo de impuesto predial: <b>LOTE No. 2</b> Según Consulta Geoportal del Igac : <b>No. 2</b>		
Areas	Según el Certificado de Tradicion: <b>578.50 M2 Area Terreno</b> Según Escritura Publica: <b>578.50 M2 Area Terreno 63 m2 Area Edificada</b> Según el recibo de impuesto predial: <b>436 mt2 Area Terreno – 89 m2 Area Edificada</b> Según Consulta Geoportal del Igac : <b>436.61 mt2 Area Terreno – 89.35 m2 Area Edificada</b>		
Barrio/Vereda:	Puelenje Alto	Legalidad:	Aprobado.
Licencia de const.	No tiene		
Conj/Edificio:	No Aplica		
Tipo de vivienda	Rural		
R.P.H.	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Estrato:	2 (BAJO)
Observaciones: las Areas de terreno y de construcción tienen diferentes valores en escritura, Registro, Predial y Catastro Igac, se solicita correccion ante las entidades, Se toman como cierta la de escritura por ser el documentos de mayor jerarquía.			

## 2.2. LOCALIZACION

Coordenadas Igac:

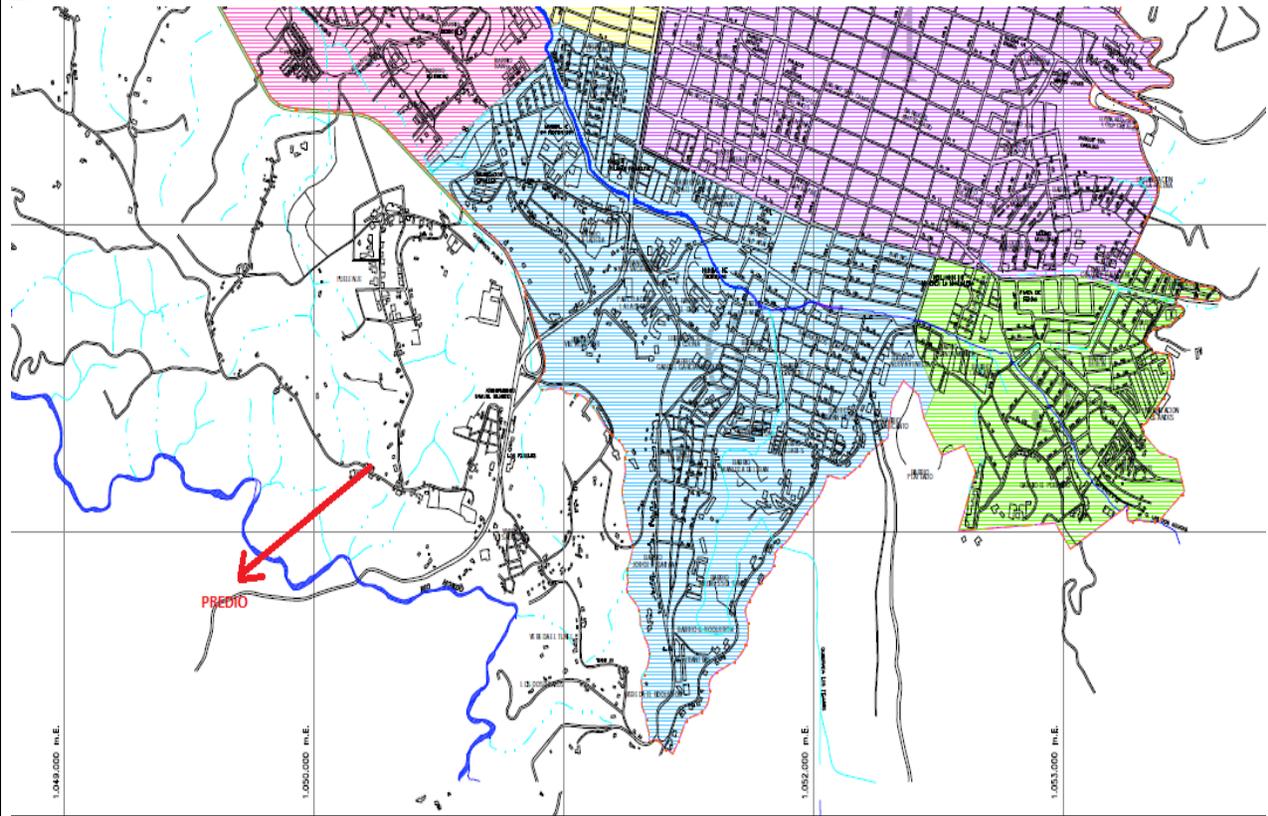
Latitud = 2° 25.48.8202" N Longitud = 76° 37'44.8102 W"O Altura 1.758, m.s.n-m.

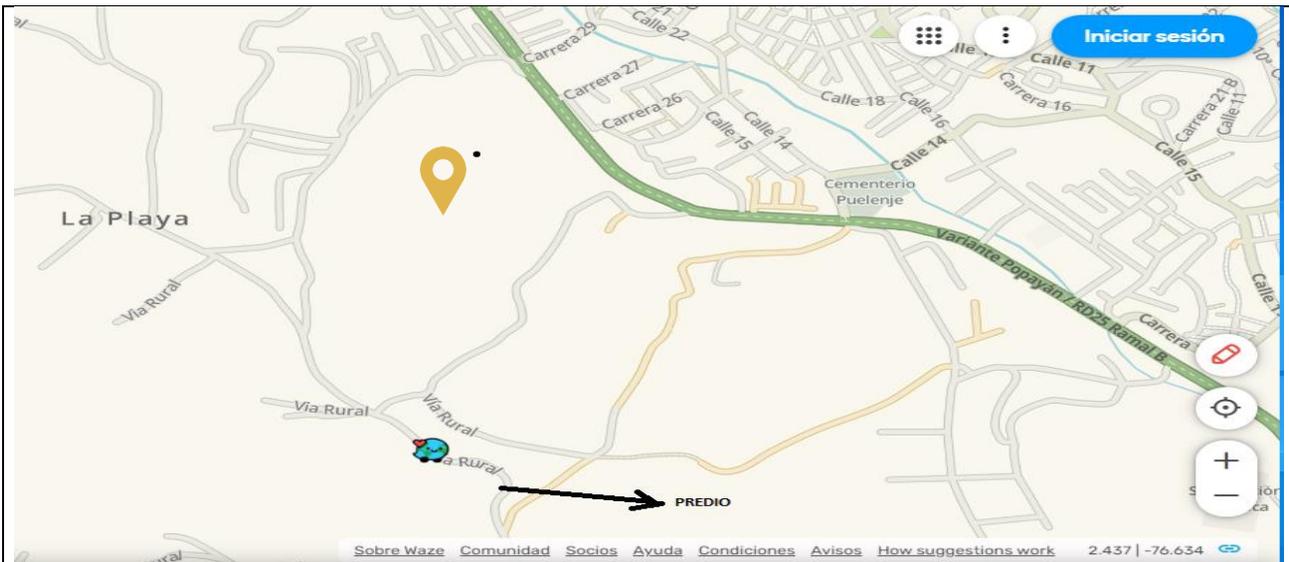


Fuente: Plano Comunas Alcaldia

## 2.3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR DONDE SE LOCALIZA EL INMUEBLE.

El inmueble objeto de avalúo, hace parte de la Vereda Puelenje, sobre la Via popayan - variante sur, en el sitio conocido como los semáforos diagonal a la trilladora se encuentra la entrada via en Placa huella hasta la capilla de puelenje atraviesa por varios predios y mas arriba se toma la via al Tambo, en una distancia aproximada de 2.300 mts desde la variante





Fuente: Imagen satelital Waze <https://www.waze.com/es/live-map/directions/co/cauca/popayan/escuela-de-alto-puelenje?to=place.ChIJH5lBaygDMI4RllUspQIglEs>

#### Servicios públicos básicos e infraestructura del sector / estado.

Acueducto	✓ Bueno	Telefonía	Bueno	Alumbrado púb.	✓ Bueno
Alcant. Sanit.	✓ Bueno	Gas Domiciliario	✓ Bueno	Zonas Verdes	✓ Bueno
Alcant. Pluv.	✓ Bueno	Vías pavimentadas	✓ Bueno	Arborización	✓ Bueno
Energía	✓ Bueno	Andenes y Sardineles	Bueno	Ciclo vías	Bueno

#### Usos predominantes

El sector donde se localiza el inmueble se caracteriza por ser una zona rural residencial

#### Amoblamiento Urbano.

El sector cuenta con iluminación pública. La nomenclatura es por numero de Lote las vías no tienen andenes, sardineles y zonas blandas, parques y zonas recreativas, además los espacios públicos son buenos, les hace falta mobiliario, juegos y canchas para el uso de la comunidad

#### Vías de acceso

Según la clasificación vial del P.O.T. del municipio de Popayán, las vías principales de acceso al sector son la Variante Sur via a Timbio, cerca a la trilladora de café se gira a mano izquierda sobre via pavimentada rumbo hasta llegar a la capilla de puelenje, se sigue derecho hasta encontrar el cruce de la via que conduce hacia la playa y el tambo, se trata de una via en buen estado de conservacion. Sin embargo es importante mencionar que el acceso a la vivienda es por vía principal pavimentada, ARTÍCULO 311. POT de la Ciudad de Popayan, Vías en la Zona Rural. Para garantizar los corredores viales en el área rural, las Curadurías Urbanas de acuerdo con el Plan Vial otorgarán los paramentos definiendo como mínimo el perfil de vía colectora 1, VC-1. Y VAP 2 Via Arteria Principal 2 Variante sur,



**Transporte público**

Servicio de transporte público, taxis de servicio público, fuera de los servicios de motos y de las empresas privadas de UBER y de In-Driver

**Edificaciones importantes del sector**

Se puede mencionar, que las edificaciones principales del sector se encuentran, Hospital Susana Lopez de Valencia, Salon de Eventos Villa Alejandra, Restaurante el Eden de mis Abuelos, Ferreterías; Cementerio una centralidad de la variante sur, salida al Municipio de Timbio. Sitios Vacacionales

**2.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA**

Según el Acuerdo 06 del 2002, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del municipio de Popayán, el sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se encuentra reglamentado de la siguiente manera: ARTÍCULO 326. Loteos en el Suelo Rural. Los aprovechamientos en el suelo rural se establecen en concordancia con una política de bajas densidades y con prevalencia de la valoración de los aspectos ecológicos y productivos del área rural en consecuencia con el Decreto 599/91 y Ley 160/94. Toda subdivisión o loteo en suelo rural para el otorgamiento de su respectiva licencia por parte de la Curaduría Urbana (artículo 99 de la Ley 388 de 1.997), deberá ajustarse a la normativa vigente para su desarrollo. Para fraccionamiento con destino a vivienda campesina o pequeña explotación y que provengan de titulación de baldíos, la ley 160/94 establece la obligatoriedad de solicitar previamente autorización del INCORA.

1. Unidad Agrícola Familiar. Estas áreas son exclusivas para explotación agrícola, ganadera, explotación de recursos naturales y actividades análogas.

- En cumplimiento de la Ley 505 de 1.999, por medio de la cual se fijan términos y competencias para la realización, adopción y aplicación de la estratificación a que se refieren las Leyes 142 y 177 de 1.994, 1888 de 1.995, 383 de 1.997 y los Decretos Presidenciales 1538 y 2034 de 1.996, donde se responsabiliza a las Alcaldías Municipales y a través de la UMATA de cada Municipio, el cálculo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), en cumplimiento y bajo las directrices metodológicas dadas por el Departamento Nacional de Planeación, se establece el Art.127

área de la Unidad Agrícola Familiar para el Municipio de Popayán en 9.23 hectáreas (92.300 metros cuadrados).

- En la unidad agrícola familiar se permitirá una vivienda unifamiliar con las construcciones complementarias requeridas para el uso de la explotación a desarrollar.

2. Lote para Vivienda Campesina. Es el área de terreno aislado destinado para la construcción de vivienda para una familia campesina que deriva su sustento del trabajo en el campo y donde se permite la construcción de una sola vivienda unifamiliar.

a. El área del lote será mínimo de 500.00 m<sup>2</sup> hasta 2999.00 m<sup>2</sup> máximo.

b. El índice de ocupación será del 40% del área del lote y máximo dos pisos de altura.

c. La vivienda deberá estar aislada sobre los linderos del lote a no menos de tres metros (3.00 m) y de la vía de acceso lo que determine el paramento.

d. El aislamiento mínimo entre lotes para este tipo de vivienda no será menor de 500.00 metros lineales entre linderos laterales y posteriores, el frente debe tener una vía de acceso o servidumbre, en este caso último la servidumbre debe registrarse con el desenglobe del lote.

3. Unidad productiva concentrada (UPC). Es un conjunto de soluciones de vivienda rural, que comprende además de las unidades privadas de alojamiento, un área comunitaria para el desarrollo de actividades productivas. El número máximo de familias participantes en una UPC, será de seis (6). El área por familia deberá ser de dos (2) hectáreas como mínimo de la cual deben destinarse 500.00 m<sup>2</sup> como área máxima privada de lote para la construcción de la vivienda unifamiliar con un índice de ocupación del 40%, éstas áreas podrán concentrarse formando un globo máximo de 3000.00 m<sup>2</sup>, el área restante formará parte de las áreas comunes que conforman la unidad productiva concentrada del conjunto de familias agrupadas.

Las viviendas deben estar aisladas entre fachadas por una distancia de 10.00 m. Las UPC, no podrán subdividirse.

4. Vivienda productiva. Es la solución de vivienda rural o urbana, que entrega una edificación que además de servir de habitación, cuenta con un espacio adicional para el desarrollo y explotación de las actividades económicas del hogar.

a. Para el área rural se debe cumplir con lo establecido para la vivienda campesina, numeral 2, del presente artículo.

b. Para el área urbana, se debe cumplir con el área mínima establecidas en cada residencial, de acuerdo al tipo de microempresa permitido como uso mixto (artículo 149 presente reglamentación), solicitando la Resolución de Uso del Suelo a la Oficina Asesora de Planeación.

**ARTÍCULO 327. Parcelación en el Suelo Rural.** Se entiende por parcelación, el proceso mediante el cual un globo de terreno es dividido en lotes. Las áreas de ubicación para desarrollos de parcelación, están delimitadas en el plano de unidades de paisaje (PLANO 30) aplicando la normatividad y disposiciones determinadas en el artículo 325 (presente reglamentación), exceptuando área mínima e índice de ocupación, con las siguientes aclaraciones y precisiones:

1. Las zonas para localización de proyectos de parcelación se determinan en las siguientes unidades de paisaje: SV2de3m, SV2cd10m, SV2a4d, SA2bc3d y SV18a4d y la zona definida de influencia sobre la carretera Variante Panamericana.

2. El área mínima del lote será de 3000.00 m<sup>2</sup> integrados por vías públicas o privadas. El área de ocupación no será mayor al 15% del área de lote individual y máximo dos pisos y altillo.

3. La construcción de viviendas debe respetar aislamientos laterales y posteriores no menores de ocho metros (8.00 m) sobre todos los linderos del lote. Por el frente será según el paramento establecido para las vías como mínimo.

4. La cesión de zonas verdes y áreas comunales de recreación y deporte estarán concentradas en un solo espacio y será del 2.5% del área total del globo de terreno restando las afectaciones viales y de protección.

5. El área cubierta de uso comunal deberá tener 2.00 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda o loteo, y se localizará en el área de cesión de zona verde.

6. La solución de servicios públicos es independiente de los servicios urbanos. La solución de acueducto y alcantarillado si es independiente para el desarrollo, deberá tramitar la aprobación respectiva en la Corporación Regional Autónoma del Cauca, C.R.C., y será requisito previo para la aprobación de la licencia de urbanismo y construcción.

7. La solución de vivienda será de una (1) vivienda por lote individual.

8. Usos complementarios TABLA 23, Comercio y servicio para al área rural, recreativo grupo 1.

### USOS DEL SUELO EN EL ÁREA RURAL.

Uso de reserva forestal.

Uso forestal.

Uso agropecuario.

Extracción minera.

Áreas de tratamiento especial.

Parcelación.

Loteos para vivienda específica para el área rural.

Recreacional.

Usos Especiales.

Suelo de Protección

<b>Clasificación del suelo:</b>	CAPÍTULO 3. DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ARTÍCULO 43. Clasificación del Suelo. El suelo del territorio Municipal se clasifica en Suelo Urbano, Suelo de Expansión Urbana y Suelo Rural. Al interior del suelo rural podrá establecerse la categoría de Suelo Suburbano y en todas las clases de suelo se clasificará el Suelo de Protección. La anterior división se realiza acorde con las clases de suelo definidas por la Ley 388 de 1.997
<b>Zona homogénea:</b>	Zona No. 1
<b>Área de actividad:</b>	ARTÍCULO 50. Suelo Suburbano. (Ley 388 de 1.997, julio 18). Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan usos del suelo y las formas de vida del campo y la Ciudad, diferentes a las clasificadas como

	áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1.993 y en la Ley 142 de 1.994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales					
<b>Tratamiento Urbanístico:</b>	Desarrollo					
<b>Uso de Suelo</b>	Agrícola - C4					
<b>Microzonificación</b>	Zona B Media Coeficiente Sismico S3 = 1.5					
<b>Area Residencial</b>	Area Rural					
<b>2.5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO</b>						
<b>Linderos Especiales. Corresponde a los linderos específicos de la vivienda</b>						
<b>Norte:</b>	En 18.90 mts con el lote #209 de Berlamina Idrobo					
<b>Sur:</b>	En extencion de 13.50 mts con la via al tambo					
<b>Este - Oriente:</b>	En extencion de 29 mts con los predios #916 de Jose Dorado y #917 de Carmenza					
<b>Oeste- Occidente:</b>	En 34 mts con lote #1 resultante de este acto.					
<b>Fuente:</b>	Según Escritura Publica 838 de Abril 16 de 2021 Notaria 03 de Popayan .					
<b>Superficie</b>	<b>Frente Nor</b>	<b>18.90 m</b>	<b>Fondo Occ</b>	<b>34,00 mts</b>	<b>Área Terreno Escritura</b>	<b>578.50 m2</b>
	<b>Frente Sur</b>	<b>13.50 m</b>	<b>Fondo Ort</b>	<b>29,00 mts</b>	<b>Área Terreno IGAC-PREDIAL</b>	<b>436.61 m2</b>
<b>Fuente:</b>	Según Areas Escritura Publica 838 y medidas tomadas, referenciadas Qgis, visita técnica las áreas no concuerdan con las registradas. Se solicita la verificación de áreas en linderos ya que hay diferencias en área de terreno y de construcciones.					
<b>Conformación y configuración.</b>						
<b>Topografía y relieve.</b>	Regular, en proporción 1:1 moderadamente inclinado, con pendientes entre 1% y 7% el 70% del terreno es plano, y el 30% es inclinado					
<b>Cerramientos</b>	El lote sobre el cual se edifica la vivienda, posee cerca viva y postes en madera.					
<b>Reglamentación de uso del suelo, edificabilidad y normas volumétricas.</b>						
<b>Principales</b>	Es el uso predominante que determina el destino urbanístico de una zona de las Áreas de de Actividad, residencial, Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bifamiliar, Vivienda Multifamiliar					
<b>Complementarios</b>	Uso comercial de bajo impacto, como tiendas y mercados de escala barrial .					
<b>Clase Agrologica</b>						
Principales Limitantes: Fuertes pendientes, presencia de erosión moderada y alta susceptibilidad a esta y a los movimientos en masa, alta acidez, alta saturación de aluminio, fertilidad baja en algunos suelos poca profundidad efectiva., usos recomendados silvopastorile previa recuperación de los suelos erosionados con pastos y especies forestales, buen comportamiento a las condiciones agrologicas existentes . Codigo 6pe - 8 Area 0.04 Ha, 100%						
<b>Norma Volumétrica. Edificabilidad</b>						
En lo estipulado en el acuerdo 06 de 2002 POT de Popayán Para lotes destinados a vivienda unifamiliar y bifamiliar, los patios posteriores para iluminación y ventilación deberán tener:						
ARTÍCULO 326. Loteos en el Suelo Rural. Los aprovechamientos en el suelo rural se establecen en concordancia con una política de bajas densidades y con prevalencia de la valoración de los aspectos ecológicos y productivos del área rural en consecuencia con el Decreto 599/91 y Ley 160/94. Toda subdivisión o loteo en suelo rural para el otorgamiento de su respectiva licencia por parte de la Curaduría Urbana (artículo 99 de la Ley 388 de 1.997), deberá ajustarse a la normativa vigente para su desarrollo. Para fraccionamiento con destino a vivienda campesina o pequeña explotación y que provengan de titulación de baldíos, la ley 160/94 establece la obligatoriedad de solicitar previamente autorización del INCORA,						
1. Unidad Agrícola Familiar. Estas áreas son exclusivas para explotación agrícola, ganadera, explotación de recursos naturales y actividades análogas						
En cumplimiento de la Ley 505 de 1.999, por medio de la cual se fijan términos y competencias para la realización, adopción y aplicación de la estratificación a que se refieren las Leyes 142 y 177 de 1.994, 1888 de 1.995, 383 de 1.997 y los Decretos Presidenciales 1538 y 2034 de 1.996, donde se responsabiliza a las Alcaldías Municipales y a través de la UMATA de cada Municipio, el cálculo de la Unidad Agrícola Familiar (UAF), en cumplimiento y bajo las directrices metodológicas dadas por el Departamento Nacional de Planeación, se establece el área de la Unidad Agrícola Familiar para el Municipio de Popayán en 9.23 hectáreas (92.300metros cuadrados).						

En la unidad agrícola familiar se permitirá una vivienda unifamiliar con las construcciones complementarias requeridas para el uso de la explotación a desarrollar

2. Lote para Vivienda Campesina. Es el área de terreno aislado destinado para la construcción de vivienda para una familia campesina que deriva su sustento del trabajo en el campo y donde se permite la construcción de una sola vivienda unifamiliar.

- El área del lote será mínimo de 500.00 m<sup>2</sup> hasta 2999.00 m<sup>2</sup> máximo.
- El índice de ocupación será del 40% del área del lote y máximo dos pisos de altura.
- La vivienda deberá estar aislada sobre los linderos del lote a no menos de tres metros (3.00 m) de la vía de acceso lo que determine el paramento.

El aislamiento mínimo entre lotes para este tipo de vivienda no será menor de 500.00 metros lineales entre linderos laterales y posteriores, el frente debe tener una vía de acceso o servidumbre, en este caso último la servidumbre debe registrarse con el desenglobe del lote.

#### Servicios públicos del inmueble

Acueducto	✓	Alcantarillad	✓	Energía	✓	Gas	✓	Telefonía		Aseo	
-----------	---	---------------	---	---------	---	-----	---	-----------	--	------	--

#### 2.6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Descripción - Tipo de construcción(es).	No. de construcciones	1
---	-----------------------	---

La casa es unifamiliar ubicada sobre frente vía, con un área de lote de terreno **578.50** m<sup>2</sup> y de construcción total de **89.35, m<sup>2</sup>** con medidas de **6,50 ml de frente por 13.10 ml** de fondo, **(áreas tomadas en campo)**. La casa consta de 5 habitaciones, 1 baño comunal, sala comedor, cocina, patio de ropas lavadero, solar grande.

Se encuentra que el inmueble tiene un cerramiento de antejardín sobre zona verde, el piso del antejardín es en cemento primario y tableta de gress, la fachada esta repellada y pintada, ventanas metálicas y puerta de acceso metálicas, reja de seguridad, cubierta en estructura de madera y teja de eternit.

Los pisos interiores son en cerámica en buen estado de conservación las paredes están repelladas y estucadas con pintura vinilo, sin cielo Razo,

La cocina tiene lavaplatos en acero inoxidable, no tiene estantería en madera, esta enchapada en buen estado de conservación sin cielo raso. Una zona de ropas lavadero sin enchape con estructura en guadua y techo de eternit,

Tiene un baño enchapado y batería sanitaria sencilla, sin cielo raso, puerta metálica.

Hay una construcción de una estructura en guadua y teja de zinc que es utilizado como garaje piso en tierra.

Es importante mencionar que la estructura de la casa cumple con las normas vigentes del código nacional de sismo resistencia la NRS 2010, ya que se pudo observar que los muros son de carga. y cuenta con un sistema a porticado, el muro de cerramiento son en ladrillo, cuenta con vigas de amarre y columnas

#### Dimensiones de la construcción - áreas

Numero de Pisos : 1

Descripción	Área
Terreno	578.50 m <sup>2</sup> AREA IGAC
Construcción	85.15, m <sup>2</sup> áreas tomadas en campo
Area Mejora	32.00 m <sup>2</sup>

#### Información De La Construcción

ESTADO DE LA CONSTRUCCION	Usada	AÑO DE LA CONSTRUCCION	2012
AVANCE DE LA CONSTRUCCION	Terminada	VETUSTEZ (AÑOS)	13
ESTADO DE CONSERVACION	3.0	VIDA REMANENTE	57
NUMERO DE PISOS	Uno	REMODELADA	Si
NUMERO DE SOTANOS	0	ILUMINACION	Si
VIDA TECNICA APLICADA	70	VENTILACION	Si

En Colombia la normatividad vigente del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Resolución 620 de Septiembre 23 de 2008. Determina para inmuebles cuyo sistema constructivo sea en muros de carga estructural la vida útil será de 70 años

Estructura			
ESTRUCTURA	Sistema Aporticado	DAÑO POR SISMOS	No se observa
ESTRUCTURA TECHO	En madera Telera	CUBIERTA TECHO	Tejas de eternit
CIMENTACION	vigas y zapatas en concreto reforzado	FACHADA	Pañete y Pintura
MUROS	Ladrillo		
ENTREPISO	Losa en concreto reforzado	IRREGULARIDAD EN PLANTA	Deterioro en paredes
AJUSTE SISMORESISTENTE	Si	IRREGULARIDAD EN ALTURA	No presenta
CERRAMIENTOS	Muros portantes ladrillo	ESCALERAS	No Presenta

#### Estado Edificacion

DETALLE	CALIDAD	ESTADO	DETALLE	CALIDAD	ESTADO
SALA	Normal	Buena	TECHOS	Normal	Buena
HABITACIONES	Normal	Buena	MUROS	Normal	Buena
COCINA	Normal	Buena	BAÑOS	Normal	Buena
CARPINTERIA METALICA	Normal	Buena	CARPINTERIA MADERA	Normal	Buena
PISO CERAMICA	Normal	Buena	ZONA DE ROPAS	Normal	Regular - Mala

#### Acabados De La Edificacion

PAREDES	Pañetados, estucados y pintados	FACHADA	Tableta – Estucado Pintado
MUROS	Pañetados, estucados y pintados	CUBIERTA	Teja de fibrocemento
PISOS INTERIOR	Baldosa Ceramica	PUERTAS INTERNAS	Madera
PISO EXTERIOR	Patios y antejardín en baldosa	PUERTA EXTERNA	Lamina
VENTANAS EXTERIOR	Lamina	VENTANAS INTERIOR	No
BAÑOS	Aparatos sanitarios sencillos, muros y piso enchapados en cerámica	CIELO RASO	No
COCINA	Mesón y pared en enchapado a media altura en cerámica	MUEBLE COCINA	No

#### Informacion Cantidad Dependencias

SALA	1	COMEDOR	1	COCINA	1
PATIO INTERIOR	1	HABITACIONES	5	CLOSETS	0
HALL SALA	0	SOLAR	1	BODEGA	0
ESTUDIO	0	BAÑOS ALCOBA PRINCIPAL	0	JARDIN	1
LOCAL	0	ZONA VERDE	0	BAÑO COMUNAL	1
SALA AUXILIAR	0	BALCON	0	GARAJE EXTERIOR RAMADA	1

**OBSERVACIONES:** Acabados en buen estado deterioro normal de, Pisos en baldosa, muros estucados y pintados, baños enchapados, cocinas enchapadas, carpintería interna en madera, ventanería exterior

#### 2.7. CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO.

No. Bloques		No. Unidades.		Ubicación					
Dotación comunal:	Portería	Salón Social.	Seguridad	Par.Visit	Citofono	Piscina	Z.Verdes	UTR	Canchas

### 3. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS DEL INMUEBLE.

Título De Propiedad.	Escritura de Division Material y Compraventa 838 del 16 de abril de 2012 Notaria 03 de Popayan Pagina 2 CASA – LOTE No. 2. Escritura de Hipoteca 1868 de 10 de julio de 2019 Notaria 02 de Popayan
Matricula Inmobiliaria	120-186114
Numero Catastral Igac	Numero de 19001000200000008238700000000
R.P.H.	No Aplica
Coeficiente De Copropiedad.	No Aplica
Licencia De Construcción	No fue suministrada por el cliente.
Avaluo Catastral Predial	\$31.750.000 Para el Año 2022

### 4. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

Este trabajo de valuación se realiza para el propietario del inmueble, con el fin de conocer el valor comercial que tiene un bien constituido por lote de terreno y construcción de un piso, basado en las condiciones de conservación y características en las cuales se encuentra el bien objeto del avalúo al momento de la visita técnica. el avalúo se desarrolla basado en la Escritura más reciente registrada en el Certificado de Tradición 120-186114, suministrada por el cliente

## 5. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

No perciben ni registran problemas de este tipo que afecten la integridad del bien inmueble .

### 5.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

Las condiciones de salubridad son adecuadas, las condiciones ambientales son buenas.

### 5.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.

El bien no tiene afectaciones viales, cesiones o servidumbres.

### 5.4. SEGURIDAD.

No se observa ningún problema de seguridad que afecte la integridad de la edificación o su valor comercial.

### 5.5. PROBLEMÁTICAS SOCIO-ECONÓMICAS.

No se perciben problemas de este tipo que afecten la integridad del bien inmueble.

### 5.6. DETERMINANTES NATURALES

**Orientación:** Se encuentra en sentido suroriente de la ciudad de Popayán. (Según el P.O.T.)

**Aire:** No se aprecian instalaciones cercanas en las que se emane sustancias contaminantes o malos olores. Aireación suficiente, poca contaminación.

**Ruido:** No existe contaminación por ruido

**Paisaje:** Hace parte del paisaje urbano

**Riesgo sísmico:** El riesgo sísmico de la ciudad de Popayán es ALTO

## 6. FORMA Y TOPOGRAFIA DEL TERRENO

Forma del lote	Trapezio – Rectangular
Tipo de lote	Frente Via
Ubicación	Crucero Puelenje Via al Tambo
Topografía	El inmueble presenta topografía Plana en el 70% e inclinada 1 a 7% en un 30%
Ventajas	Es un inmueble ubicado en un sector al sur de la ciudad sobre la Variante . Presenta fácil acceso a vías, La edificación esta en buen estado de conservación, tiene vías pavimentadas,
Desventajas	No se identifican

## 7. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

El valor consignado en éste avalúo corresponde a los valores comerciales en la fecha actual teniendo en cuenta las características especiales del inmueble anotadas en este informe, especialmente las Normas Urbanísticas, las cuales a largo plazo deben tener una vigencia de 12 años y a la fecha el P.O.T vigente data del año 2002, es decir tienen 20 años sin revisión. En caso de que este código cambie, se recomienda realizar una nueva valoración.

El valor señalado en éste informe se ha determinado teniendo en cuenta que dicho inmueble tenga una situación jurídica totalmente saneada ó sea que al efectuarse un estudio de títulos del inmueble se conceptúe que el mismo no tiene vicios que afecten su titulación o no sea objeto de cesiones y/o afectaciones no registradas en el presente informe. No se evidencian elementos extraños en el terreno y asumimos que tampoco los hay en el subsuelo, que puedan afectar positivamente o negativamente el valor de éstos inmuebles

## 8. ASPECTOS NORMATIVOS DE LA VALUACION.

- **Decreto 1420 de 1998** Artículo 19.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación
- **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 DE 2013** Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
- **DECRETO NUMERO 556 DE 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.

## 9. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS. ASPECTOS TÉCNICOS

### 9.1. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S).

**Para el Terreno :** **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

**PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS METODO DE COMPARACION O DE MERCADO:**  
Resolución IGAC 620 de 2008.

Artículo 1- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuadora 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.

**Para la Construcción :** **Método de Costo de Reposición**

Este método busca establecer el valor comercial estimando el costo total de construir a precios de hoy un bien semejante; una vez obtenido el valor de nuevo se le resta la depreciación acumulada, y se le adiciona la utilidad del constructor. Lo que se establece con esta metodología es el valor comercial de la vida útil remanente del bien. Para el cálculo de la depreciación se utilizó el método de Fitto y Corvini, el cual conjuga la edad y el estado de conservación de los Inmuebles. Resolución IGAC 620 de 2008.

Artículo 3 - Metodo de Costos de reposicion. Es la tecnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien objeto del avaluo, a partir de estimar el costo total de la construccion a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avaluo, y restarle la depreciacion acumulada. Al valor asi obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno

### 9.2. JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S).

Teniendo en cuenta que se logró conocer un número suficiente de datos sobre ofertas reales de inmuebles con características similares a las del predio objeto de avalúo y que se localizan en el mismo sector; nos permitieron aplicar el método más comúnmente utilizado en el campo valuatorio como es el Método Comparativo o de Mercado, el cual es utilizado en el campo de la valuación y aceptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC. Este procedimiento se efectuó por medio de investigación directa e indirecta del mercado, para aplicar, a los resultados obtenidos, los métodos estadísticos de la Media Aritmética, Desviación Estándar y el Coeficiente de Variación.

### 9.3. MEMORIA DE CÁLCULO.

A continuación, se presentan los datos de mercado disponibles y comparables, obtenidos por medio de la investigación web y tomados por evaluador en el sector.

- **Código :** SUJETO
- **Tipo de Inmueble:** RURAL
- **Área Lote Terreno:** 578.50 m2 Area Escritura
- **Area Antejardin:**
- **Vetustez(Años) :** 13
- **Estado del inmueble:** 3,0
- **Estrato Socioeconómico:** 2
- **Tipo de Vía:** ALTERNA SECUNDARIA
- **Pendiente:** 1 - 7%
- **Área Construida (m2):** 63.00, m2 áreas escritura
- **Área Construida (m2):** 85.15, m2 áreas tomadas en campo
- **Diferencia de Áreas Construida (m2):** 22.15, m2 áreas tomadas en campo
- **Área Mejora (m2):** 32.00, m2 áreas tomadas en campo

A continuación, se presentan los datos de mercado disponibles y comparables, obtenidos por medio de la investigación web y tomados por evaluador en el sector.

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS METODO DE COMPARACION O DE MERCADO TENEMOS LAS SIGUIENTES OFERTAS SEMEJANTES:

#### INVESTIGACION INDIRECTA

Antecedentes Por Otros Avalúos: No se encontró nada

#### INVESTIGACION DIRECTA

Mercado Inmobiliario: Ventas , Ofertas y Arrendamientos. Ofertas encontradas en internet en área de influencia al predio, zonas homogéneas unidades agrícolas familiares Resolucion 041 de 1996 Incora

#### VALUACIÓN METODO DE COMPARACION DEL MERCADO PARA EL TERRENO

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, en este caso para determinar el valor del terreno.

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Las ofertas corresponden a inmuebles de similares especificaciones al inmueble objeto de avalúo. El valor asignado al terreno es el redondeo del promedio de mercado.

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS METODO DE COMPARACION O DE MERCADO TENEMOS LAS SIGUIENTES OFERTAS SEMEJANTES:

#### 9,4 ZONA HOMOGENEA FISICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE

**Zonas Relativamente Homogéneas (ZRH):** Aquellas que presentan aspectos similares en fisiografía, dentro de los cuales se destacan los suelos, clima, relieve, altitud, tipo de vegetación, recursos hídricos, entorno socioeconómico, infraestructura y ambiental

Zona Homogenea	Descripcion de la Zona Homogenea	Fuente
ZONA RELATIVAMENTE HOMOGENEA No. 3. CAFETERA	ARTÍCULO 10o. De la regional Cauca.- Las extensiones de las unidades agrícolas familiares y por zonas relativamente homogéneas, son las que se indican a continuación:ARTÍCULO 10o. De la regional Cauca.  Comprende areas sobre la cordillera occidental, Almaguer, Bolívar, Cajibío, Corinto, El Tambo “los corregimientos de San Antonio, Seguengue, Los Anayas, Chisquio, Monterredondo, Alto del Rey, La Venta, Zarzal, San Joaquín, Piagua, El Tambo, La Ventana, La Vega, Guachicono, Miranda, Páez, Popayán “los corregimientos calibío, La Rejoia, San Bernardino, Popayan, <u>Puelenje, Vereda de Torres, Figueroa, Julumito, Cajete, Santa Rosa, San Rafael, El Charco, La Meseta, Las Mercedes, El Toldon, Los Cerrillos, La Yunga</u> , Timbío “ los corregimientos de Las Yescas, Camposano, Alto de San José, Samboní, El Hato La Chorrera, La Cabaña , Morales, Jambaló, Unidad , agrícola familiar: comprendida en el rango de 4 a 6 hectáreas.	Resolucion 041 de 1996 del INCORA

Nº	Fuente del Dato	Ubicación	Tipo de Inmueble	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Construcción (m <sup>2</sup> )	Valor Oferta
1	<a href="https://popayan.locanto.com.co/ID_5894478643/En-venta-Parcela-negociable.html">https://popayan.locanto.com.co/ID_5894478643/En-venta-Parcela-negociable.html</a>	VEREDA LA PLAYA	LOTE Y CONSTRUCCIÓN	800,00	140,00	\$ 240.000.000
2	<a href="https://www.facebook.com/105452166853117/posts/lotte-en-venta-vereda-de-torres-6-metros-de-frente-por-18-metros-de-fondo-18-mill/693083668089961/">https://www.facebook.com/105452166853117/posts/lotte-en-venta-vereda-de-torres-6-metros-de-frente-por-18-metros-de-fondo-18-mill/693083668089961/</a>	VEREDA TORRES	LOTE	108,00		\$ 18.000.000
3	<a href="https://www.doomos.com.co/de/8073508_luxa-vende-lote-en-san-bernardino---popayan.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">https://www.doomos.com.co/de/8073508_luxa-vende-lote-en-san-bernardino---popayan.html?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>	SAN BERNARDINO	LOTE	134,00		\$ 48.000.000

Factor Negociación	Valor Ajustado % Negociación	Factor Acabados	Factor Ubicación	Factor Vias	Factor Area	Factor Topografía
0,00	\$ 240.000.000,00	1,00	1,10	1,10	1,00	1,20
0,10	\$ 16.200.000,00		1,10	1,10	1,00	1,20
0,10	\$ 43.200.000,00		0,90	0,90	1,00	0,90

Valor/m <sup>2</sup> Construcción * Area Const	Valor / m <sup>2</sup> Terreno	Valor / Terreno Homologado
\$125.224.400,00	\$ 143.470	\$ 208.318
\$ -	\$ 150.000	\$ 217.800
\$ -	\$ 322.388	\$ 235.021

PROMEDIO	\$ 220.380	
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 13.537	
COEF. DE VARIACION	6,1%	menor 7,5%
COEF. DE ASIMETRIA	0,826	cercana a 0
NUMERO DE DATOS	3	
RAIZ	1,73	
FACTOR T(N)	1,996	
LIMITE SUPERIOR	\$ 233.917	
LIMITE INFERIOR	\$ 206.842	

AREA TERRENO	578.50 m <sup>2</sup> x \$	233.917	\$	135'320.826
--------------	----------------------------	---------	----	-------------

Teniendo en cuenta la dispersión de los valores de la tabla anterior, el resultado de la estadística **se considera aceptable dentro de los términos establecidos por la Resolución 620 de 2008**, respecto a que, cuando se calcule un valor promedio y este se acoja para la definición del valor del bien, el coeficiente de variación de los datos utilizados debe ser inferior al 7,5%

Los anteriores datos de mercado obtenidos, fueron y analizados, homogeneizando los valores para obtener el valor comercial unitario de m<sup>2</sup>de terreno. Se realizó entonces un análisis estadístico que permitió conocer el valor comercial más probable. Ver anexo "T-student"

**FACTORES UTILIZADOS SEGÚN OSCAR BORRERO PARA DAR VALOR O CASTIGAR EL PREDIO SEGÚN LAS MUESTRAS OSCAR BORRERO**

Tamaño	Factor	Topografía	Factor	Inverso	Vías	Factor
2- 4 veces	1,0	No Afecta	1	1	No Afecta	1
5 - 9 veces	0,9	Plano-Ondulado	0,8	1,25	Correccion Mejor Acceso	Hasta 1,30
10 - 19 veces	0,8	Plano-Escarpado	0,6	1,7	Correccion Peor Acceso	Hasta 0,70
20 o mas veces	0,7	Ondu.Escarpado	0,8	1,25		

**Factor Ubicación(Muestra/Inmueble)**

Muy Inferior	<b>1,1</b>
Levemente Infer	<b>0</b>
Similar	<b>1</b>
Levemente mejor	<b>0,95</b>
Mejor	<b>0,9</b>

**VALUACIÓN METODO COSTO DE REPOSICION PARA LAS CONSTRUCCIONES**

El método de Fitto y Corvini desarrollado en el siguiente cuadro, permite conocer el valor neto de reposición para la construcción de cada uno de los datos de mercado obtenidos en el sector. El valor de reposición a nuevo se tomó de acuerdo al estrato 2, "RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO REVISTA CONSTRUDATA CASAS POPAYÁN BARRIO LA MARIA OCCIDENTE Y/O ZONAS HOMOGENEAS ESRATO 2"

CIUDAD	EDICIÓN	FECHA	COSTO TOTAL CONSTRUCCIÓN \$ m2
CALI	205	EDIC. DIC - FEB DE 2023	
<b>VALOR TOTAL DE VIVIENDA NUEVA</b>			<b>\$ 1' 488.192,00</b>

Se adopta un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación tal como el de Fitto Corvini. Teniendo en cuenta que el sistema constructivo está conformado por concreto estructural (columnas y vigas), para llegar a establecer el valor de la construcción de vivienda tipo **UNIFAMILIAR VIP**, partimos que para este tipo de construcción el valor de m<sup>2</sup> según la revista **Construdata 205**, construirla nueva tiene un costo por un valor total de **\$ 1'488.192** m<sup>2</sup>, valor que se adopta para la ciudad de Popayán con valores de la ciudad de Cali por estar más próxima, La vivienda es de un solo piso, mampostería confinada, cimentación superficial,

**TABLA PARA DESCONTAR LA CONSTRUCCIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO**

MUESTRAS	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN
MUESTRA 1	12	70	17%	<b>3,5</b>	39,90%

VALOR REP.	VALOR DEPRECIADO	VALOR / m <sup>2</sup> CONST.
\$ 1.488.192,00	\$ 593.732	<b>\$ 894.460,00</b>

1. TABLA PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE QUE SE ESTA AVALUANDO

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICION.
13 Años	70	19%	3,0	27,12%	\$ 1.488.192,00

VALOR DEPRECIADO	VALOR / m <sup>2</sup> CONST.
\$ 403.562,11	\$ 1.084.630,00

DESCRIPCION	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION 1	63.00 m2	\$ 1.084.630,00	\$ 6'331.690

2. TABLA PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA DIFERENCIA DE AREA CONSTRUIDA NO RECONOCIDA Y QUE SE ESTA AVALUANDO

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICION.
13 Años	70	19%	3,0	27,12%	\$ 1.488.192,00

VALOR DEPRECIADO	VALOR / m <sup>2</sup> CONST.
\$ 403.562,11	\$ 1.084.630,00

DESCRIPCION	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION 1	22.15 m2	\$ 1.084.630,00	\$ 24'024.555

3. TABLA PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA MEJORA EN GUADUA Y TECHO DE ZINC NO RECONOCIDA UTILIZADA COMO GARAJE Y QUE SE ESTA AVALUANDO

PRECIO CATALOGO DE TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS AÑO 2023

2.01 ENRAMADA, CIMENTACIÓN NO PRESENTA, ESTRUCTURA MADERA, FACHADA POLISOMBRA, CUBIERTA TEJA DE ZINC, PISOS TIERRA PISADA

DESCRIPCION	Construccion
Vetustez	2 Años
Vida Util	10 Años
% de Vida Util	20%
Estado de Conservacion	4,0
Valor de Reposicion (m2) AL 2023	\$ 217.435
Depreciación	58,30%
Valor Depresiacion	\$ 126.773
Valor Final Depreciado	\$ 90.662
Factor de Comercialidad	1
Valor Total Adoptado M2	\$ 90.700
Area m2	32,00
Valor Total Mejora	\$ 2.902.400

De la misma forma, se desarrolló el método de Fitto y Corvini para la construcción objeto de valuación, asignando una Vida Útil de 70 años, por tratarse de una construcción anterior a la norma sismoresistente actual, con sistema aperticado. La clase en una escala de 1 a 5 es de 3,0, por tratarse de un inmueble en buen estado de conservación ya que necesita algunas reparaciones loctivas como, enchapes carpintería y cielo raso, sin embargo también requiere obras de construcción y reforzamiento estructural para adaptarse a las normas de sismo resistencia NRS DE 2010; como son reforzamiento estructural debido a que la vivienda los muros son de carga. Es importante mencionar que el inmueble tuvo renovaciones de tipo locativo y estructural en el año 2012. Su diseño arquitectónico cumple con los aislamientos posteriores.

El valor asignado a la construcción fue el resultado de aplicar el método de costo de reposición descontando una depreciación por edad y estado de conservación según la tabla de los autores Fitto y Corvini.

**Depreciación:** Es la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe avaluar es la vida remanente del bien, Se adopta un valor de **\$ 1.084.630,00** m<sup>2</sup>

#### 9.5. ANALISIS DE RESULTADOS

El estudio estadístico t-student, arrojó los siguientes valores de terreno por m<sup>2</sup>: Promedio: **\$ 220.380** , límite superior **\$ 233.917** y límite inferior **\$ 206.842** Por lo tanto y por tratarse de una casa ubicada sobre frente vía y buen estado de conservación y que el lote en el 70% es plano , tomando como valor confiable el promedio de la muestra; se adoptó un valor cercano de **\$ 233.917** pesos para el metro cuadrado, es decir un valor cercano al promedio..

#### 9.6. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

La oferta de vivienda en el sector que se encuentra en proceso de desarrollo, en especial de vivienda en parcela, lote .

#### 9.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.

Normales, no se observan en el sector variables extrínsecas que incidan de manera positiva el valor comercial del bien objeto de valuación, por su cercanía a la ciudad de Popayan,

#### 9.8. ACTUALIDAD EDIFICADORA.

media, por tratarse de un sector en proceso desarrollo .

#### 9.9. CONSIDERACIONES GENERALES.

**Política del Avalúo:** En este estudio Valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de no se comparables se Corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas

- Se toma como Área cierta, Escritura Pública de Compraventa 838 del 16 de abril de 2012 Notaria 03. de Popayan con una extensión superficial de 578.50, m<sup>2</sup> de área de terreno y 63 m<sup>2</sup> area construida.
- Se debe Hacer reconocimiento de la ampliación de la construcción 22,15 m<sup>2</sup> y la mejora con un área cubierta de 32 m<sup>2</sup> y la mejora ante las oficinas pertinentes.
- El citar los números de escrituras de adquisición y matrícula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos.
- Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
- El Avaluador ha efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.
- El Avaluador dejan expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con el bien descrito, y que cumplen con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas)..

#### 9.10. CONCEPTO DE LA GARANTIA

**No Aplica**

## 10. AVALUO COMERCIAL

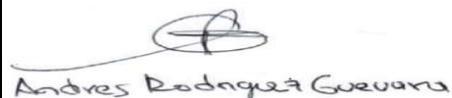
### 10.5. VALUACIÓN

DATOS DEL INMUEBLE AVALUADO	
MUNICIPIO	POPAYAN
DIRECCIÓN	CRUCERO PUELENJE VIA AL TAMBO CASA 122
ÁREA DEL LOTE (m <sup>2</sup> )	578,50
ÁREA CONSTRUIDA ESCRITURA (m <sup>2</sup> )	63,00
ÁREA CONSTRUIDA POR RECONOCER (m <sup>2</sup> )	22,15
AREA MEJORA	32,00
EDAD	13 Años

VALOR INMUEBLE AVALUADO			
	Área m <sup>2</sup>	Valor/ m <sup>2</sup>	Total
A.Terreno	578,50	\$ 233.916,73	\$ 135.320.826
A.Construida	63,00	\$ 1.084.630,00	\$ 68.331.690
A.C por reconocer	22,15	\$ 1.084.630,00	\$ 24.024.555
A.C Mejora	32,00	\$ 90.700,00	\$ 2.902.400
<b>VALOR COMERCIAL</b>			\$ 230.579.470
<b>VALOR REDONDEADO</b>			\$ 230.600.000

*Son: Doscientos Treinta Millones Seiscientos Mil Pesos m/cte. Este valor se estimó para el bien en referencia, el día Miercoles 15 de Marzo del año 2023.*

Atentamente,



Andres Rodriguez Guevara

=====

**ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA.**  
Avaluador  
R.A.A. AVAL-10547858 de la ANA  
Firma Autorizada  
Confirmar: Cel 3184995494

### 10.6. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del (de los) avaluador(es)

### 10.7. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

1. Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.
3. El Avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
4. Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
5. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
6. El evaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
7. El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
8. El evaluador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
9. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
10. El evaluador manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

### 10.8. CERTIFICACIONES DEL PROCESO VALUATORIO.

**ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA, Profesional Avaluador inscrito en el R.A.A. AVAL-10`547.858 de la A.N.A ,**

Me permito certificar que el presente informe de avalúo se elaboró de acuerdo con la normatividad vigente, Resolución 620 de 2008. Y que el inmueble identificado con el numero de Matrícula Inmobiliaria No. 120-186114 impreso el 11 de Marzo de 2023 y expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Popayán e informacion del recibo de impuesto predial No. **23010310013725** fecha de emision 10 de marzo de 2023, Referencia Catastral **000200082387000** CÉDULA CATASTRAL NACIONAL **19001000200000082387000000000**, Tipo de Predio: RURAL el cual es informacion registrada del objeto avaluado.

Vigencia del Avalúo: De acuerdo con el Numeral 7 Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 del 2000 y a lo establecido por el Decreto 1420 de 1998 expedidos por el Min hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año contado de la fecha de su expedición siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable

### 10.9. VIGENCIA DEL AVALÚO.

El presente avalúo tiene vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados.

## 11. ANEXOS

### REGISTRO FOTOGRAFICO



**FRENTE VIVIENDA**



**VIA AL TAMBO**



**VIA ORIENTE**



**VIA SUR - VECINDARIO**



**SALA**



**COMEDOR**



**COCINA**



**COCINA**



**BAÑO**



**LAVADERO**



**MEJORA**



**TANQUE DE ALMACENAMIENTO**



**CORREDORES**



**CERRAMIENTO - VIGAS - COLUMNAS**



**LINDERO IZQUIERDO SOLAR**



**LINDERO DERECHO SOLAR**



**FONDO DEL SOLAR**



**PARTE TRASERA CASA**



**NOMENCLATURA**



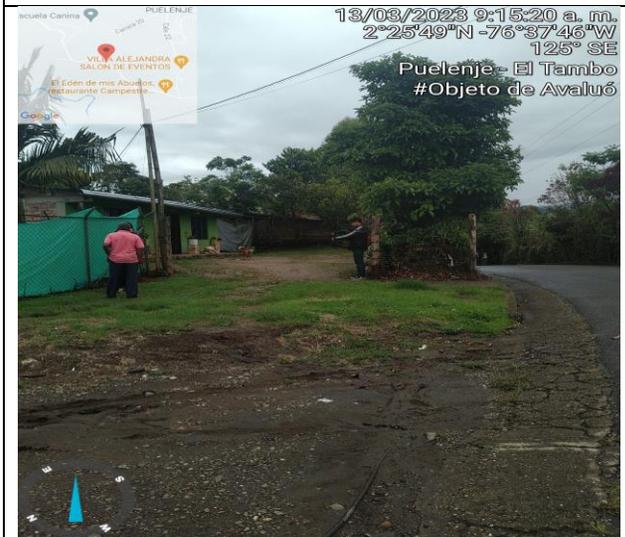
**CONTADOR DE GAS**



**CONTADOR DE AGUA**



**CONTADOR DE ENERGIA**



**INGRESO AL PREDIO DESDE LA CALLE**



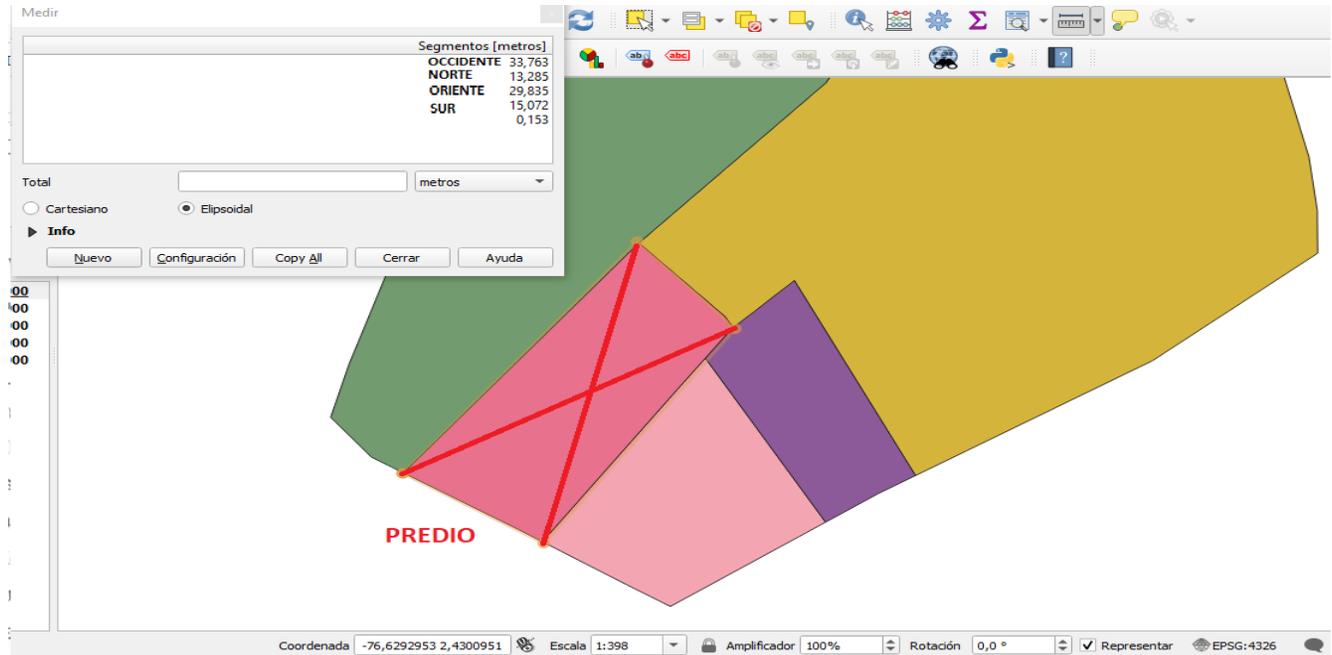
**INGRESO AL PREDIO DESDE LA CALLE**

## 11.2. LOCALIZACION GOOGLE EARLTH

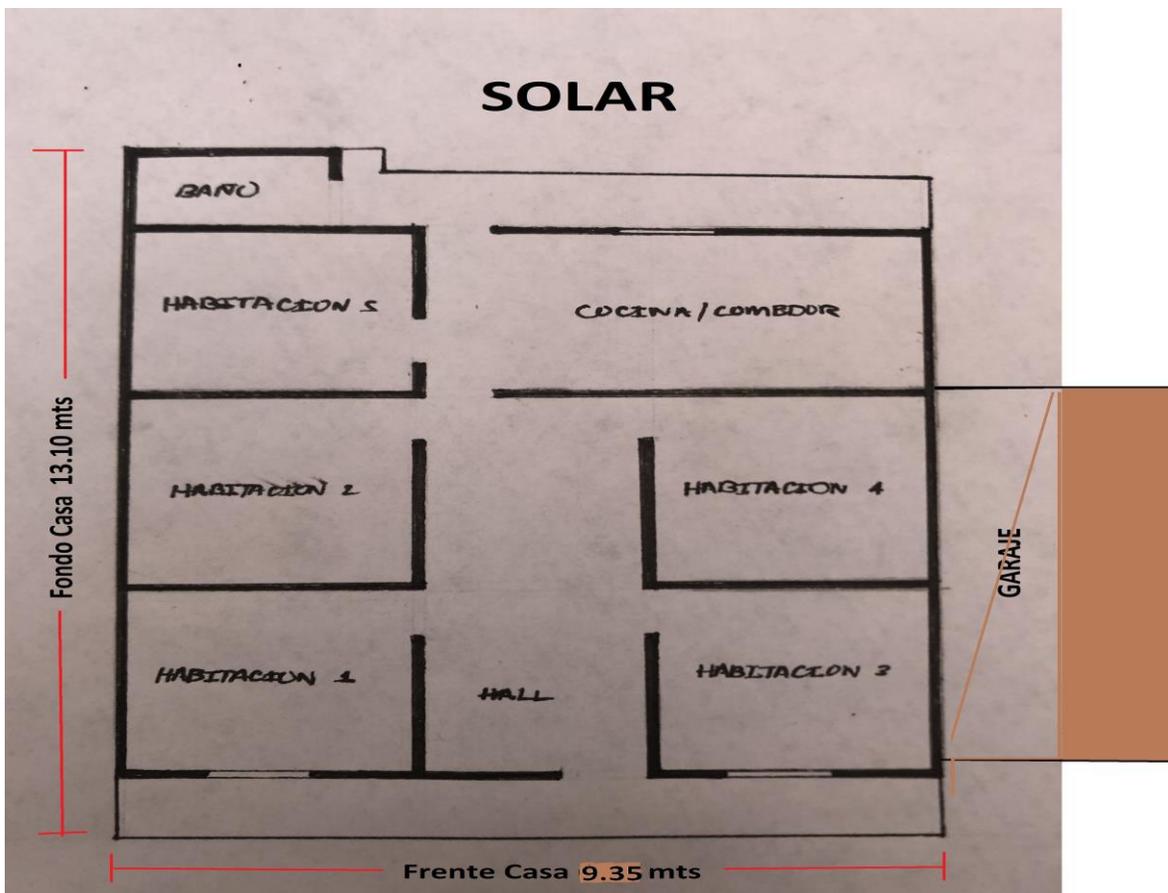
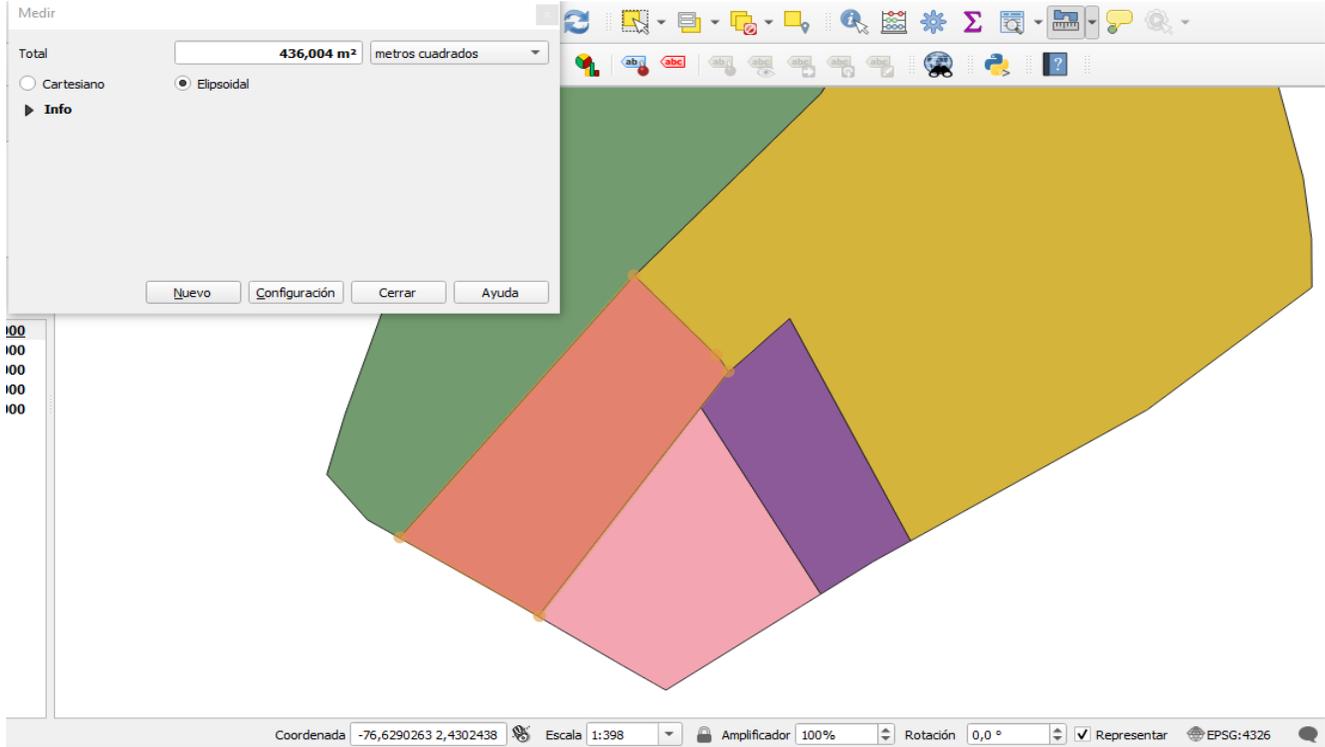


## 11.3. PLANO AREAS DEL PREDIO Y PLANCHA ELABORACION PROPIA QGIS

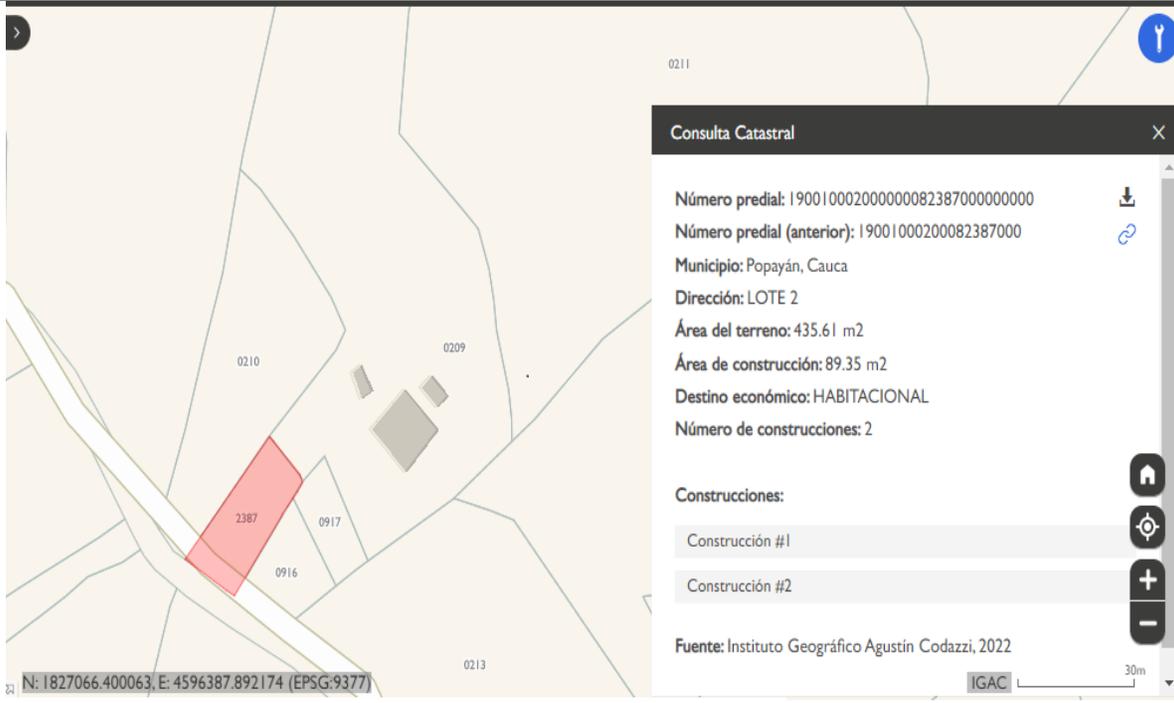
### AREAS LINDEROS SEGÚN IGAC



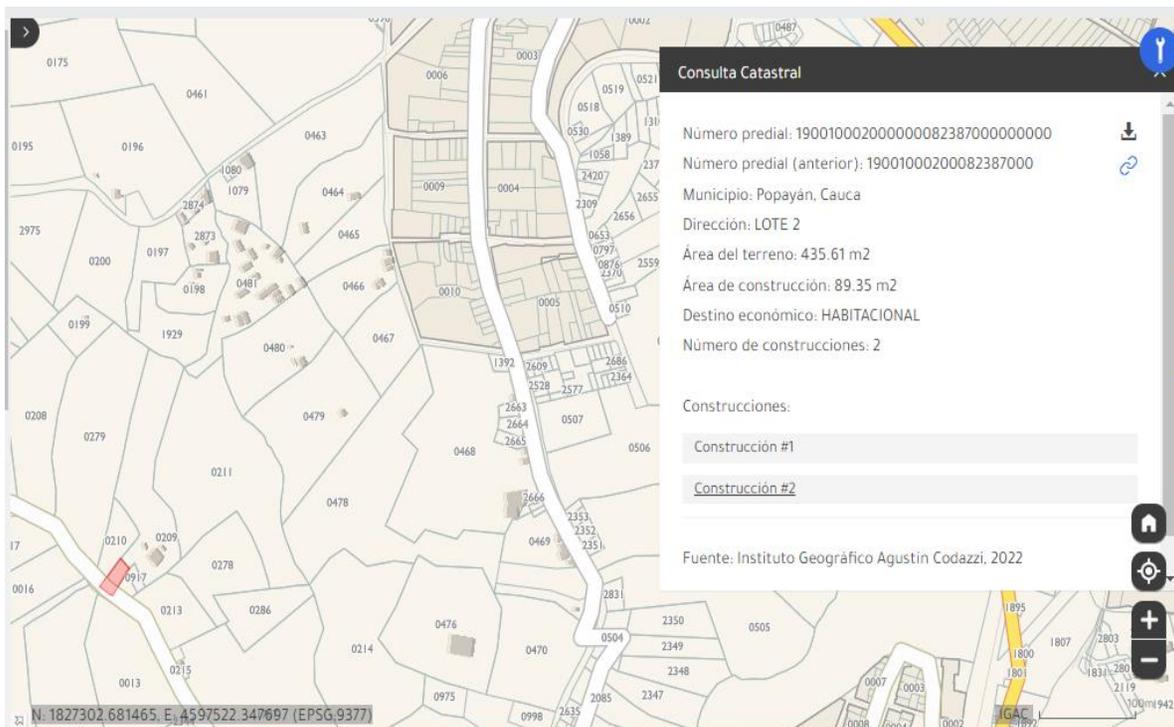
## AREAS PREDIO SEGÚN IGAC



## 1.1.4 UBICACIÓN PREDIO IGAC



## UBICACIÓN PREDIO IGAC EN LA ZONA



## 11.5 CERTIFICADO DE TRADICION DEL INMUEBLE

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supernotariado.gov.co](http://certificados.supernotariado.gov.co)



### OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230311969873646891

Nro Matrícula: 120-186114

Página 1 TURNO: 2023-120-1-17073

Impreso el 11 de Marzo de 2023 a las 10:03:11 AM

### "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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 120 - POPAYAN DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: POPAYAN VEREDA: PUELENJE

FECHA APERTURA: 11-05-2012 RADICACIÓN: 2012-120-6-4933 CON: ESCRITURA DE: 16-04-2012

CODIGO CATASTRAL: 000200082387000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE Nº 2 CON CASA con area de 578.50 M2 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 838, 2012/04/16, NOTARIA TERCERA POPAYAN. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

PRIMERO.- ILDA MARIA DORADO MUÑOZ, ROSA ENELIA DORADO DE BURBANO Y JORGE ENRIQUE BURBANO MENESES ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRAVENTA A JUAN HECTOR DORADO MUÑOZ, SEGUN ESCRITURA #2766 DEL 23-12-2002 DE LA NOTARIA 1ª. DE POPAYAN, REGISTRADA EL 09-01-2003, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA #120-148074.  
SEGUNDO.- JUAN HECTOR DORADO MUÑOZ, ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA A GERARDO GUZMAN DORADO, SEGUN ESCRITURA #1 DEL 07-01-81 DE LA NOTARIA 1 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 14-01-81 BAJO MATRICULA INMOBILIARIA 120-19448.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE . Nº 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

#### MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

120 - 148074

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-05-2012 Radicación: 2012-120-6-4933

Doc: ESCRITURA 838 DEL 16-04-2012 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

#### PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: BURBANO MENESES JORGE ENRIQUE

CC# 10523137 X

A: DORADO DE BURBANO ROSA ENELIA

CC# 34524628 X

A: DORADO MUÑOZ ILDA MARIA

X CC 25.307.742

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-05-2012 Radicación: 2012-120-6-4933



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230311969873646891**

**Nro Matrícula: 120-186114**

Pagina 2 TURNO: 2023-120-1-17073

**Impreso el 11 de Marzo de 2023 a las 10:03:11 AM**

**"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 ultima página

Doc: ESCRITURA 838 DEL 16-04-2012 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$2,380,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BURBANO MENESES JORGE ENRIQUE CC# 10523137

DE: DORADO DE BURBANO ROSA ENELIA CC# 34524628

DE: DORADO MUÑOZ ILDA MARIA CC 25.307.742

**A: BURBANO DORADO SONIA CC# 34563601 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 06-09-2012 Radicación: 2012-120-6-10506

Doc: ESCRITURA 2002 DEL 05-09-2012 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BURBANO DORADO SONIA CC# 34563601 X

**A: VIDAL PAREDES VICTOR HUGO CC# 10516844**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 09-12-2015 Radicación: 2015-120-6-18156

Doc: OFICIO 4482 DEL 07-12-2015 JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: VIDAL PAREDES VICTOR HUGO CC# 10516844

**A: BURBANO DORADO SONIA CC# 34563601 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 23-02-2018 Radicación: 2018-120-6-2404

Doc: OFICIO 0861 DEL 22-02-2018 JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL, OFICIO 4482 DE 07/12/2015 DEL JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL. RADICADO: 190014003006-2015-000724-00

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: VIDAL PAREDES VICTOR HUGO CC# 10516844

**A: BURBANO DORADO SONIA CC# 34563601 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 23-04-2018 Radicación: 2018-120-6-5407

Doc: ESCRITURA 520 DEL 05-03-2018 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA, ESCRITURA 2002 DE 05/09/2012 DE LA NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230311969873646891

Nro Matrícula: 120-186114

Página 4 TURNO: 2023-120-1-17073

Impreso el 11 de Marzo de 2023 a las 10:03:11 AM

**"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 ultima página

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AMPLIACION DE HIPOTECA , ESCRITURA 1036 DEL 16/4/2018, NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN .

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: GAVIRIA LOPEZ JAIRO FERNANDO

CC# 10549234

A: BURBANO DORADO SONIA

CC# 34563601 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 13-02-2019 Radicación: 2019-120-6-2105

Doc: ESCRITURA 180 DEL 04-02-2019 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BURBANO DORADO SONIA

CC# 34563601 X

A: MUÑOZ ESPINOSA RUBIELINA

CC# 25276004

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 24-07-2019 Radicación: 2019-120-6-10500

Doc: ESCRITURA 1868 DEL 10-07-2019 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$30,000,000

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA, ESCRITURA 180 DEL 04/2/2019 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MUÑOZ ESPINOSA RUBIELINA

CC# 25276004

A: BURBANO DORADO SONIA

CC# 34563601 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 24-07-2019 Radicación: 2019-120-6-10500

Doc: ESCRITURA 1868 DEL 10-07-2019 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BURBANO DORADO SONIA

CC# 34563601 X

A: CAICEDO IMBACHI LOURDES

CC# 25311236

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 23-12-2020 Radicación: 2020-120-6-13838

Doc: OFICIO 3729 DEL 15-12-2020 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL CON RADICADO N° 2020-00330-00.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CAICEDO IMBACHI LOURDES

CC# 25311236

A: BURBANO DORADO SONIA

CC# 34563601 X

**11.6 ESCRITURA DE DIVISION MATERIAL Y COMPRAVENTA DE 16 ABRIL DE 2012 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN**



JDV

REPUBLICA DE COLOMBIA  
- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -  
NOTARIA TERCERA (3ª) DEL CÍRCULO DE POPAYÁN  
ESCRITURA PÚBLICA N° 838  
OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO

456

FECHA DE OTORGAMIENTO: Dieciséis (16) de Abril del año dos mil doce (2012)

FORMATO DE CALIFICACIÓN

CÓDIGO NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO CUANTÍA

918 División Material 0

125 Compraventa \$ 2.380.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACION

Jorge Enrique Burbano Meneses (Vendedor) CC. 10523137

Rosa Enelia Dorado de Burbano (Vendedora) CC. 34524628

Ilda María Dorado Muñoz (Vendedora) CC. 25307742

Sonia Burbano Dorado (Compradora) CC. 34563601

INFORMACIÓN DEL (OS) INMUEBLE(S)

INMUEBLE(S): Lote con Casa denominado EL GUAYABO

DIRECCIÓN(es): Sección de Puelenje

UBICACIÓN(es): Municipio de Popayán - Departamento del Cauca

TIPO(S) DE INMUEBLE(S): Rural

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) N° 120 - 148074

CÓDIGO(S) PREDIAL(S) N° 000200000210000

ESCRITURA N° - 838 - de Abril 16 de 2012 de la Notaria Tercera (3ª) de Popayán

En la ciudad de Popayán, Departamento del Cauca, República de Colombia, a los Dieciséis (16) días de Abril del año dos mil doce (2012), ante el despacho del Doctor MARIO OSWALDO ROSERO MERA Notario Tercero (3º) del Circulo de Popayán - Cauca, comparecieron los señores JORGE ENRIQUE BURBANO MENESES identificado con cedula N° 10523137 expedida en Popayán; ROSA ENELIA DORADO DE BURBANO identificada con cedula N° 34524628 expedida en Popayán, de estado civil casados entre sí con sociedad conyugal vigente; e ILDA MARÍA DORADO MUÑOZ identificada con cedula N° 25307742 expedida en Bolívar (Cauca), de estado civil soltera sin unión marital de hecho vigente; mayores de edad, domiciliados en esta ciudad, quienes de común acuerdo manifestaron: —

----- SECCIÓN PRIMERA – División Material -----

**PRIMERO:** Que son propietarios de un inmueble distinguido como: EL GUAYABO consistente en un LOTE de terreno rural junto con la CASA de habitación sobre él construida, ubicado en la Sección de Puelenje del Municipio de Popayán – Departamento del Cauca; registrado bajo la Matricula Inmobiliaria N° 120 – 148074 inscrito en el catastro con el código N° DDD2DD08D21DDDD. Casa con un área construida de sesenta y tres metros cuadrados ( $63 \text{ m}^2$ ). Lote con un área de mil ciento cincuenta y siete metros cuadrados ( $1.157 \text{ m}^2$ ) y los siguientes linderos de acuerdo a su título de adquisición: -----

“Inicia por el SUR, con el lindero de Gerardo Dorado, camino que conduce a El Tambo, con una extensión de 20 metros hasta llegar al lindero que colinda hoy día con Guillermo Salazar con una extensión de 70 metros, luego cruza por el NORTE, colindando con Víctor Gentil Pulido hoy día con una extensión de 70 metros hasta llegar al lindero de Gerardo Dorado, cruza con una extensión de 70 metros hasta llegar nuevamente al punto de partida camino que conduce a El Tambo”. -----

**SEGUNDO:** 1) Inmueble adquirido por Compraventa mediante Escritura N° 2766 de Diciembre 23 de 2002 de la Notaria Primera (1ª) del Circulo de Popayán; 2) Predio registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Popayán bajo la Matricula Inmobiliaria N° 120 – 148074. -----

**TERCERO:** Por medio de este instrumento, procede(n) a DIVIDIR el inmueble antes descrito en DOS (2) PREDIOS previa LICENCIA DE SUBDIVISIÓN DE PREDIOS de Radicación N° 1512 expedida el 12 de marzo del año 2012 por la Curaduría Urbana N° 2 de esta ciudad, documento que se anexa a esta escritura. Conforme a la siguiente división: -----

**LOTE N° 1:** con un área de quinientos setenta y ocho punto cincuenta metros cuadrados ( $578.50 \text{ m}^2$ ) con los siguientes linderos: -----

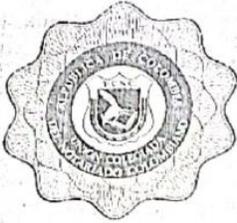
**NORTE:** en extensión de 16.10 metros con predio N° 209 de Belarmina Idrobo; -----

**SUR:** en extensión de 13.50 metros con vía a El Tambo; -----

**ORIENTE:** en extensión de 34 metros con la Casa – Lote N° 2 resultante de la presente división material. -----

**OCCIDENTE:** en extensión de 35 metros con predio N° 279 de Binari Cortes. -----

**CASA – LOTE N° 2:** Casa con un área construida de sesenta y tres metros cuadrados ( $63 \text{ m}^2$ ). Lote con un área de quinientos setenta y ocho punto cincuenta metros cuadrados ( $578.50 \text{ m}^2$ ) con los siguientes linderos: -----



457

NORTE: en 18.90 mts con Lote N° 209 de Belarmina Idrobo  
SUR: en extensión de 13.50 metros con vía a El Tambo; ---  
ORIENTE: en extensión de 29 metros con los predios N°  
916 de José Dorado; y N° 917 de Carmenza Canencio; ---  
OCCIDENTE: en 34 mts con lote 1 resultante de este acto.

CUARTO: Que el inmueble que hoy se procede a dividir, se encuentra LIBRE de toda clase de embargos, limitaciones al derecho de dominio, hipotecas, demandas civiles, o cualquier otra limitación o gravamen. Los inmuebles resultantes de este acto se destinarán para vivienda campestre. -----

-----SECCIÓN SEGUNDA - Compraventa-----

Continuando presentes los comparecientes JORGE ENRIQUE BURBANO MENESES, ROSA ENELIA DORADO DE BURBANO e ILDA MARÍA DORADO MUÑOZ de las condiciones civiles antes anotadas de común acuerdo manifestaron

PRIMERO: Que transfiere(n) a título de COMPRAVENTA a favor de la señora SONIA BURBANO DORADO identificada con cedula N° 34563601 expedida en Popayán; el inmueble distinguido como: CASA - LOTE N° 2 cuyos linderos y demás especificaciones están descritos en la SECCIÓN PRIMERA - Cláusula Tercera del presente instrumento. -----

PARÁGRAFO: La compraventa se hace como CUERPO CIERTO. -----

SEGUNDO. Tradición: Fue adquirido conforme consta en este instrumento. -----

TERCERO. Valor: La compraventa del inmueble se hace por la suma de \$2.380.000 (DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MICTE.) Dinero que la parte vendedora manifiesta tener recibido a entera satisfacción de la parte compradora. Y como parte vendedora se obliga al saneamiento de la compraventa en todos los casos de evicción, previstos por la ley. -----

CUARTO: La venta del inmueble se hace con todas sus MEJORAS anexidades, usos, costumbres y servidumbres, dependencias naturales como civiles, sin reserva ni limitaciones de ninguna naturaleza LIBRE de toda clase de gravámenes.

QUINTO. Paz y Salvo: El inmueble se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de impuestos tasas, contribuciones, valorizaciones; servicios públicos y en general por todo concepto, hasta la fecha en que se firma este instrumento. -----

SEXTO. Entrega: La parte vendedora ya ha hecho entrega real y material del predio

SEPTIMO. Gastos: Los gastos notariales serán entre las partes por igual; los de registro por la parte compradora y los de retención en la fuente por la vendedora. --

**11.7 ESCRITURA DE HIPOTECA 1868 DE 10 JULIO DE 2019 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN**



# República de Colombia




Aa061729137      Ca328059025

---

No. 1868	.....
ESCRITURA PUBLICA NUMERO	.....
MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO	.....
FECHA: 10 DE JULIO DE 2019.-	.....
Ana Rubi V. -	.....
MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO:	120-186114
NUMERO CATASTRAL	000200082387000
CLASES DE ACTOS:	.....
CANCELACION DE HIPOTECA	\$30.000.000.00
CONSTITUCION DE HIPOTECA	\$40.000.000.00



Aa061729137

Ca328059025

---

En la ciudad de Popayán, Capital del Departamento del Cauca República de Colombia, a los diez (10) días del mes de JULIO del año dos mil diecinueve (2019), ante mí, MARIA DEL ROSARIO CUELLAR DE IBARRA, Notaria Segunda del Circulo de Popayán, SECCION PRIMERA: **CANCELACION DE HIPOTECA.** Compareció la señora: **RUBIELINA MUÑOZ ESPINOSA,** mayor y vecina de Popayán, identificada con la cedula de ciudadanía número 25.276.004 expedida en Popayán, quien indagada por la notaria manifestó bajo juramento que es de estado civil soltera, con unión marital y sociedad patrimonial vigente, igualmente manifestó:

**PRIMERO.-** Que por medio del presente instrumento declara **cancelada la deuda y la hipoteca de primer grado** constituida en su favor por la señora: **SONIA BURBANO DORADO,** identificada con la cedula de ciudadanía número 34.563.607 expedida en Popayan y que consta en la escritura pública número 180 del 4 de febrero de 2019, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Popayan, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayan, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **120-186114,** en la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000.00) MONEDA CORRIENTE,** cancelación que hace por cuanto la deudora le ha cancelado el capital total y sus respectivos intereses, dejando en consecuencia libre de tal gravamen lo siguiente: Un predio

1082201HIP04e0CDH

25-04-19

Cedena S.A. ne-10939398 20-06-19

---

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

10845C0S0QMY80CH0

distinguido como LOTE NUMERO 2, junto con la casa en el construida, ubicado en la sección de Puelenje, municipio de Popayan, Departamento del Cauca, inscrito en el catastro actual bajo el número 000200082387000, cuyos linderos y demás especificaciones aparecen consignados en la citada escritura.- .....

**SECCION SEGUNDA: CONSTITUCION DE HIPOTECA.-** Compareció la señora:

**SONIA BURBANO DORADO**, mayor de edad, vecina de Popayan, identificada con la cedula de ciudadanía número 34.563.601 expedida en Popayan, quien indagada por la notaria manifestó bajo juramento que es de estado civil soltera, sin unión marital ni sociedad patrimonial vigente, igualmente manifestó: **PRIMERO:** Que por medio del presente instrumento se reconoce **DEUDORA** de la señora **LOURDES**

**CAICEDO IMBACHI**, por la cantidad de **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, suma que ha recibido en dinero efectivo de la citada señora a título de mutuo con intereses.- **SEGUNDO:** Que la cantidad expresada en la cláusula anterior, se obliga a pagarla a su acreedora o a su orden o a quien sus derechos represente, en esta ciudad de Popayán, al vencimiento del plazo de doce (12) MESES contados a partir de la fecha del otorgamiento de ésta escritura, plazo prorrogable a voluntad de las partes.- - **TERCERO:** Que durante el plazo estipulado LA DEUDORA reconocerá intereses a la tasa máxima permitida por la ley y que pagará a su acreedora o a su orden o a quien sus derechos represente, en Popayán, por mensualidades anticipadas dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. **CUARTO:** La mora en el pago de dos mensualidades consecutivas de los intereses dará derecho a la acreedora para declarar vencida la totalidad de la obligación y exigir la cancelación inmediata de la misma. **QUINTO:** En el evento en que LA DEUDORA incurriere(n) en mora de cancelar los intereses o el capital de la obligación a su cargo, pagará como interés penal adicional el máximo permitido por la superintendencia bancaria, sin que esto limite o restrinja las acciones legales del acreedor para hacer efectiva la obligación, siendo de cargo de LA DEUDORA pagar los gastos y costas de la cobranza judicial o extrajudicial de la deuda, si a ello hubiere lugar, más los honorarios del abogado que deba adelantar la gestión, los que se estipulan desde ahora en un quince (15%) por ciento sobre el total de la deuda por concepto de capital e intereses pendientes, honorarios que se causará y harán efectivos por la sola presentación de la demanda. **SEXTO:** Que para asegurar el

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



# República de Colombia



Ca328059024

Aa061229138



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

cumplimiento de las obligaciones que por medio de esta escritura contrae LA DEUDORA además de comprometer su responsabilidad personal constituye **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** a favor de su acreedora sobre el siguiente inmueble: Un predio distinguido como **LOTE NUMERO 2**, junto con la casa en el construida, ubicado en la sección de Puelenje, municipio de Popayan, Departamento del Cauca, inscrito en el catastro actual bajo el número 000200032387000, con una extensión superficial de 578.50 metros cuadrados, y un área construida de 63 m2, según título de adquisición y se halla comprendido por los siguientes linderos: **“NORTE, en 18.90 metros con lote No. 209 de Belarmina Idrobo; SUR, en extensión de 13.50 metros, con vía a El Tambo; ORIENTE, en extensión de 29 metros, con los predios Nos. 916 de José Dorado y No. 917 de Carmenza Canencio; OCCIDENTE, en 34 metros, con lote 1 resultante de este acto”**.- **SEPTIMO:** Manifiesta LA DEUDORA que el inmueble lo adquirió conforme consta en la escritura pública número 838 del 16 de abril de 2012, otorgada en la Notaria Tercera del Circulo Notarial de Popayan, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayan, bajo el folio matrícula inmobiliaria número 120-186114.- **PARAGRAFO:** Esta hipoteca comprende la totalidad del inmueble descrito, con todas su mejoras, anexidades y dependencias y se extiende a todos los aumentos y mejoras que el inmueble reciba, así como también a las pensiones e indemnizaciones abarcadas por la hipoteca conforme a la ley. **OCTAVO:** Que autoriza a el acreedor para que obtenga la copia y el registro de esta escritura para los fines de la constitución legal del gravamen y para nombrar depositario de bienes en caso de cobro judicial. **NOVENO:** Que desde ahora acepta cualquier traspaso o cesión que la acreedora haga del crédito que garantiza esta hipoteca y de la presente garantía, con todas las consecuencias que señala la ley. - **DECIMO:** Que en caso que el inmueble materia del presente contrato fuere perseguidos por un tercero para la efectividad de otra obligación, o que LA DEUDORA enajenare todo o parte de la propiedad que tiene sobre el inmueble que por este instrumento se hipoteca, o si lo hipotecara sin consentimiento expreso del acreedor o si sufre desmejoras o deprecio tales, que así desmejorado o depreciado no presentare garantía a su satisfacción, caducará el plazo arriba señalado y consecencialmente podrá la acreedora establecer la acción judicial pertinente. **DECIMO PRIMERO:** Que



Aa061229138



10023H00AHPQAPQ

25-04-19

20-08-19

Ca328059024

CLM

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

10844SQM9YCHQC

## 11.8 RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL EXPEDIDO POR LA OFICINA DE RENTAS DEL MUNICIPIO N



ALCALDÍA MUNICIPAL DE  
**POPAYÁN**  
Departamento del Cauca

**ALCALDÍA DE POPAYÁN**  
SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL  
NIT. 891.580.006-4

**RECIBO OFICIAL DE PAGO**  
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

**POPAYÁN**<sup>®</sup>  
Cod. F-GF-134-02

Referencia Catastral **000200082387000**

CÉDULA CATASTRAL NACIONAL  
**0002000000082387000000000**

No Propietarios **1**

www.popayan.gov.co

NOMBRE  
**SONI\*\*\*\*\*RADO**

CLASIFICACIÓN ESPECIAL DEL PREDIO  
LIMITANTE LEY 1995 DE 2019 - 50%

Fecha de Emisión **10/03/2023**

No. de Recibo **23010310013725**

CÉDULA/NIT  
**\*\*\*\*\*3601**

DIRECCIÓN  
LOTE 2

ÁREA TERRENO **0 ha - 436 m2**

ÁREA EDIFICADA **89 m2**

AÑO	AVALUO	TARIFA	PREDIAL	C.R.C	BOMBEROS	ALUMB.	INT. C.R.C	INT. PRE-BOM	TOTAL	DESCUENTO
2022	31.750.000	7,00 MIL	38.265	15.006	6.841		2.000	5.000	67.112	
<b>TOTALES</b>			<b>38.265</b>	<b>15.006</b>	<b>6.841</b>		<b>2.000</b>	<b>5.000</b>	<b>67.112</b>	

Periodos: 2022



(415)7709980014602(8020)00000023010310013725(3900)0000075300(96)20230213

**PÁGUESE HASTA** 31/03/2023

**VALOR DEUDA** 67.112

**MENOS DESCUENTOS** 0

**TOTAL A PAGAR** 67.000

Imprimir: -17:12:06 - 190.84.88.178

## 11.9 RECIBO DE SERVICIO PUBLICO



**CONTRATO**  
275592

Nombre **DORADO JUAN**  
Cedula **-8823**  
Dirección **Dir Vda Alto Puelenje -275592402**  
Municipio **POPAYÁN**  
Dir.Vda Alto Puelenje -275592402 - POPAYÁN

Ruta Reparo **19501501090 - 5016022100**

**Cupo disponible**  
**\$3,335,000**

PRODUCTO: 275592402

FACTURA NO **78597015**  
FECHA DE EXP **02/02/2023**  
REC.PAGO ELECTRÓNICO **75470622**

**DETAJE DE LA MEDICIÓN**

Marca	Medidor	Cifras	Factor	Clase
ACLARA	2023002477ACLMA	6	1	Normales

Observación de Lectura: Últimos 6 consumos (kwh)

Mes	Consumo
ENE/23	158
DIC/22	158
NOV/22	158
OCT/22	161
SEP/22	161
AUG/22	164

PERIODO DE CONSUMO  
Desde 04/01/2023 Hasta 01/02/2023  
Pago Oportuno Hasta 13/02/2023

Suspensión desde 14/02/2023

Cargos	Cantidad	Valor Unit	Subtotal(%)
Consumo Energía (Kwh)	135	866.8609	117.026.22
Subsidio	130	405.8192	52.756.50
Ajuste Por Redondeo			-52.756.50
<b>TOTAL A PAGAR</b>			<b>\$75,300</b>

ESTADO DE FINANCIACIÓN

Plan de financiación	Cuotas Pend.	Saldo
		\$91.000

ESTADO DE RECONEXIÓN

Desde	Hasta	Valor de Reconexión
04/01/2023	01/02/2023	\$79.500
		\$289.000

**TOTAL A PAGAR \$75,300**

FACTURACIÓN DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Desde - Hasta **04/01/2023 - 01/02/2023** Pago Oportuno Hasta **13/02/2023**

**TOTAL A PAGAR \$75,300**



(415)770998021396(8020)0075470622(3900)0000075300(96)20230213

Revise que el valor pagado equivaiga al valor del timbre del cajero recaudador

## 11.10. CERTIFICACION AVALUADOR



PIN de Validación: b32e0ab2



**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) ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10547858, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10547858.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA 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  
14 Feb 2022

Regimen  
Regimen 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  
14 Feb 2022

Regimen  
Regimen 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



PIN de Validación: b32e0ab2



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



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  
14 Feb 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA  
Dirección: CALLE 64B # 10 - 71 CASA 1  
Teléfono: 3184995494  
Correo Electrónico: aro1965@hotmail.com

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

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

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) ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10547858.

El(la) señor(a) ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA 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

b32e0ab2

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 dos (02) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b32e0ab2



Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

