JMVP
Johana M. Valencia Perdomo
Avaluadora

RECIBO Nº 32

FECHA: 29 de julio de 2020

A FAVOR DE: Miguel Ángel Uribe Fernández

LA SUMA DE: $ 800.000 Ochocientos mil pesos. Mcte.

POR CONCEPTO DE: Honorarios, avalúo comercial del inmueble ubicado en Carrera 15A # 33n-92 Urbanización Campobello.

FIRMA:

PERITO ACTUANTE: **JOHANA MILENA VALENCIA PERDOMO**
Registro R.N.A 3916
AVAL-34331600
C.C 34.331.600 de Popayán
Ingeniera Civil
Mat. P: 19202-158868CAU

Escaneado con CamScanner

JMVP
Johana M. valencia Perdomo
Perito Avaluador

AVALÚO COMERCIAL

I.	MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1	TIPO DE PROPIEDAD:	CASA

1.2	DIRECCIÓN:	CARRERA 15A # 33N-92 URBANIZACIÒN CAMPOBELLO

1.3	PROPIETARIO(S):	GUSTAVO ADOLFO MOSQUERA ROJAS C.C 76.304.615

VISTA DE LA PROPIEDAD

1.4	SOLICITANTE(S) DEL AVALÚO:
	MIGUEL ÁNGEL URIBE FERNÁNDEZ C.C 4.609.051

JOHANA MILENA VALENCIA PERDOMO⊛INGENIERA CIVIL⊛UNIVERIDAD DEL CAUCA⊛ESPECIALISTA GERENCIA DE LA CALIDAD ⊛ CEL. 3163473716⊛E-MAIL:
johanamilenavalenciaperdomo@gmail.com

Escaneado con CamScanner

1.5	**DESTINO DEL AVALÚO:** JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICPAL DE POPAYÁN
II.	**INFORMACIÓN GENERAL**
2.1	**OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:** Calcular el valor comercial de la propiedad descrita en el presente avalúo con el fin de efectuar un trámite judicial.

2.2	**BASE DE LA VALORACIÓN:** Esta valuación se hace sobre la base del Valor de Mercado de los bienes en un mercado abierto. Valor de mercado: Es 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.

2.3	**FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO:** Se realizó una inspección ocular del predio con el fin de levantar la información pertinente respecto a las condiciones del inmueble. De igual manera se tuvo en cuenta información documental aportada por el abogado demandante, la cual se relaciona en el numeral IV del presente informe. 24 de Julio de 2020. Practicada por el Perito Avaluador • Johana Milena Valencia Perdomo

2.4	**FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:** 27 de julio de 2020. Realizado por el Perito Avaluador • Johana Milena Valencia Perdomo

2.5	**CREDENCIAL DEL PERITO:** **JOHANA MILENA VALENCIA PERDOMO** Registro RNA CC 3916 AVAL-34331600 C.C 34.331.600 de Popayán

Escaneado con CamScanner

2.6	**RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:** Como Avaluador no soy responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada 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 esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

2.7	**DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):** El avaluador declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses. El avaluador confirma que: El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial no está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto no está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avalúo es ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto no Incluye la asistencia por parte del avaluador a ningún juzgado o tribunal (Art. 228) y al no ser una prueba pericial, no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.

2.8	**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 mismo.

Escaneado con CamScanner

2.9	**VIGENCIA DEL AVALÚO:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. 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. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. Normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

2.10	**LOCALIZACIÓN:** PAÍS: Colombia. DEPARTAMENTO: Cauca MUNICIPIO: Popayán UBICACIÓN: se encuentra localizado en el Valle de Pubenza, entre la cordillera occidental y central al suroccidente del país. URBANIZACIÓN: Campobello CATASTRAL: 0101026500110000

2.11	**PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:** • Carrera 15 • Calle 33N

Escaneado con CamScanner

2.12.1 **PLANO DE LAS PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO:**

Fuente: Googlemaps

2.12	**TRANSPORTE:** • Taxi • Rutas colectivo sobre la autopista (Carrera 9)

III.	**ASPECTOS JURÍDICOS**
	No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.

IV.	**TITULACIÓN Y TRADICIÓN**
4.1	**DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:** • Escritura(s) u otros documento(s) de adquisición: Si. E.P. Nº 1398 de fecha 17 de diciembre de 2001 Notaría única de Piendamó. • Certificado(s) de Tradición y Libertad: Si. Fecha: 14/07/2020. • Recibo de impuesto predial: Si. Fecha: 26/07/2020

Escaneado con CamScanner

A C U E R D A:

ARTÍCULO 1. Adopción del Plan de Ordenamiento Territorial. Adoptase para el Municipio de Popayán el Plan de Ordenamiento Territorial, y los elementos que de conformidad con la Ley 388 de 1997 lo conforman a saber: el Documento Técnico de Soporte, El Documento Resumen, las Normas Urbanísticas, los anexos y planos generales que lo soportan.

CAPÍTULO 2.

ARTÍCULO 1. Línea de Paramento o Construcción. Para toda construcción en cualquier sector del territorio Municipal se deberá solicitar la línea de paramento con el formato para el trámite donde aparecen los requisitos para su diligenciamiento. Las Curadurías Urbanas de Popayán expedirán el paramento en los términos de Ley a partir de la fecha de radicación de la solicitud y tendrá una vigencia de un año, su expedición no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio ni las características de su ocupación. La línea de demarcación será el mismo paramento cuando en el sector no exista antejardín (Sector Histórico).

ARTÍCULO 2. Aislamientos. Para las áreas residenciales propuestas en el presente Código se deberán tener en cuenta los siguientes aislamientos mínimos:

(Las disposiciones sobre aislamientos laterales deben cumplirse sólo en caso de plantearse en el diseño).

TABLA 1. AISLAMIENTOS

USO RESIDENCIAL.	AR-5/4	AR-3	AR-2	AR-1
Aislamiento Frontal o Antejardín.				
Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.	3.50	3.00	2.50	1.50
Multifamiliar, 14.00 metros o más de fachada principal, después del paramento a partir del tercer piso. (1)	2.00	2.00	2.00	2.00
Aislamiento Sobre Vías del Plan Vial.				
Todas las Tipologías y Usos.	Se debe establecer de acuerdo al perfil vial definido para la vía que afecte el proyecto.			
Aislamiento Lateral Sobre Vías del Proyecto.				
Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.	Se debe establecer de acuerdo a la dimensión de antejardín del área residencial.			
Aislamientos Laterales.				
Multifamiliar 14.00 metros o más en fachada principal: Retiro obligatorio a partir del 3er. Piso inclusive, 3.00 m.				
Aislamiento hacia Zonas Verdes.				
Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.	2.00	2.00	2.00	2.00

Escaneado con CamScanner

De acuerdo al planteamiento del proyecto o de las condiciones particulares de la zona verde, quedará a criterio de la Curaduría Urbana la exigencia de este aislamiento.				
Aislamiento Posterior. (2)				
Unifamiliar y Bifamiliar.	3.00 X 3.00	3.00 X 3.00	3.00 X 3.00	3.00 X 3.00
Multifamiliar. (3)	Hasta 5 pisos: 3.00		Más de 5 pisos: 4.00	
Uso Comercial. (2)				
Aislamiento Frontal o antejardín.	3.00 X 3.00	3.00 X 3.00	3.00 X 3.00	3.00 X 3.00
Aislamiento Posterior. (3)	Hasta 5 pisos: 3.00 X 3.00		Más de 5 pisos: 4.00 X 4.00	
Uso Institucional.				
Aislamiento Frontal o antejardín.	4.50	4.50	4.50	4.50
Aislamiento Posterior.	4.00	4.00	3.00	3.00
Uso Industrial	Zona Industrial			
Aislamiento Frontal o antejardín.	4.50			
Aislamiento Lateral (con otro predio o vía).	3.00			
Aislamiento Posterior.	4.00 (A todo lo ancho del lote)			

(1). Las fachadas laterales en edificaciones de lotes esquineros deberán cumplir con el aislamiento frontal y lateral de 2.00 m, y 3.00 m, correspondientes, si la longitud de la fachada es igual o excede 14.00 metros.
(2). Ver artículo 147 (presente reglamentación).
(3). A todo lo ancho del lote los cinco primeros pisos.

PARÁGRAFO 1. Las construcciones en tercer piso en vivienda unifamiliar y bifamiliar que planteen terrazas sobre los predios laterales y/o posteriores, deberán construir muros de cerramiento hacia los predios a los que puedan generar servidumbre visual.

PARÁGRAFO 2. Los aislamientos posteriores que presenten irregularidad o sean líneas quebradas, tomarán la medida correspondiente al aislamiento desde el punto más próximo del lindero a la fachada posterior del proyecto. Si se presentan lotes con condiciones no óptimas para el normal desarrollo del aislamiento posterior debido al área o a la geometría muy irregular, estará a cargo de la Curaduría Urbana aprobar el proyecto de acuerdo al desarrollo funcional y arquitectónico.

ARTÍCULO 3. Desenglobes. Se permiten en todas las áreas residenciales (en el área delimitada como Sector Histórico, será de acuerdo a la reglamentación

Escaneado con CamScanner

especial para la zona), con las siguientes áreas y frentes mínimos:

ÁREA RESIDENCIAL		
A - R	FRENTE MÍNIMO	ÁREA MÍNIMA
AR-5.	10.00 ml	200.00 m^2
AR-4.	8.00 ml	144.00 m^2
AR-3.	7.00 ml	112.00 m^2
AR-2.	6.00 ml	**84.00 m^2**
AR-1.	5.00 ml	60.00 m^2

LOTES CONFINADOS
Se permiten los desenglobes que correspondan a esta tipología de lote de acuerdo a su desarrollo y al parágrafo 1. En toda área residencial el área mínima para desenglobe será de 30.00 m^2. El frente mínimo que se presente se aceptará toda vez se estudie de acuerdo con el parágrafo 1.

ÁREA RURAL.
Los desenglobes se podrán autorizar correspondiendo a la tipología y área mínima de loteos establecidos en la zona rural.

- Las CONSTRUCCIONES EXISTENTES que vayan a dividirse bajo régimen de propiedad horizontal y/o copropiedad se podrán aceptar y alinderar con el área y solución presentada, previa presentación de la licencia de construcción, en su defecto, se deberá tramitar la respectiva legalización del inmueble ante la Curaduría Urbana.
- En los suelos declarados de protección, se autorizan desenglobes para áreas no menores de 300.00 m^2 de área mínima, la definición y tratamientos en este tipo de suelo está reglamentada en la Parte 3, Componente General del Plan.

PARÁGRAFO 1. La viabilidad de desenglobes en Lotes Confinados quedará a criterio de la Curaduría Urbana para los casos que se consideren no convenientes urbanísticamente.

PARÁGRAFO 2. Para desenglobe de lotes internos se deberá proyectar una vía vehicular de 3.00 metros y área de retorno.

PARÁGRAFO 3. Las áreas y frentes mínimos en desenglobes tienen un porcentaje de disminución del 5%.

ARTÍCULO 4. Construcciones Existentes. La Curaduría urbana podrá estudiar las propuestas de ampliación, remodelación, readecuación etc., de construcciones existentes y mantener las condiciones originales siempre que éstas ofrezcan condiciones básicas de habitabilidad y espacio. Las áreas nuevas propuestas deben proyectarse de acuerdo con las normas vigentes.

PARÁGRAFO. Condiciones básicas de habitabilidad y espacio en construcciones existentes: Son las circunstancias físicas originales en proyectos que a pesar de no ajustarse a esta reglamentación u otras anteriores poseen aceptables propiedades de tipo funcional y no requieren ser adecuadas.

ÁREAS MINIMAS EXIGIDAS EN VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.

Escaneado con CamScanner

ARTÍCULO 5. Criterios para las Densidades. Busca controlar la subdivisión exagerada de lotes con el fin de que no se afecten los usos del suelo ni la saturación de los acueductos y las soluciones al saneamiento de aguas servidas. Establecer control de la densidad que se genera a través de los desarrollos de construcción, con la asignación de aprovechamientos definidos, equilibrando los procesos de crecimiento, evitando se presenten concentraciones críticas de población. Se previenen situaciones de riesgo que se genera con una ocupación indiscriminada de terrenos, en muchos casos con severas restricciones para soportar desarrollos constructivos.

ARTÍCULO 6. Áreas Mínimas de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar. En todas las áreas residenciales y para todas las tipologías de vivienda deben cumplirse las normas establecidas en esta reglamentación en cuanto a paramentos, aislamientos, patios, índices de construcción y ocupación, alturas, condiciones mínimas de habitabilidad y las normas que rigen los proyectos estructurales y técnicos.

Las siguientes tablas muestran las áreas mínimas de lotes y áreas mínimas de construcción para las diferentes tipologías de vivienda:

TABLA 2.

<table>
<tr><td colspan="5">VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR INDIVIDUAL</td></tr>
<tr><td>ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL</td><td>ÁREA M² FRENTE ML</td><td>ALTURA

Máxima Permitida</td><td>Índice de Construcción</td><td rowspan="2">Ocupación: Será la resultante después de establecer el área de antejardín y patio (deberá exigirse la inclusión de patios adicionales internos en caso de ser necesario iluminar y ventilar espacios) y/o aislamiento(s).</td></tr>
<tr><td>Todas las áreas de actividad</td><td>Se aceptará el frente y área que presente el lote</td><td>3 pisos</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="5">Los desarrollos bifamiliares se normatizan en el artículo 186.

Usos compatibles: Los que se determinan para la zona de ubicación según la tabla 18.

Usos restringidos: Los demás que hacen parte de la presente reglamentación.</td></tr>
</table>

TABLA 3 .

ÁREAS MÍNIMAS URBANIZACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR ABIERTA

Escaneado con CamScanner

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	ÁREA M² Mínima de Lote	FRENTE ML Mínimo	ALTURA Máxima Permitida	Índice de Construcción	Índice de Ocupación
AR-5	**180**	10	3 pisos	200%	80%
AR-4	144	8			
AR-3	112	7			
AR-2	**84**	6			
AR-1	**60**	5			

Usos compatibles: Los que se determinan para la zona de ubicación según la tabla 18.

Usos restringidos: Los demás que hacen parte de la presente reglamentación.

TABLA 4.

ÁREA MÍNIMA DE CONSTRUCCIÓN MULTIFAMILIAR					
Apartamentos una alcoba.	Apartamentos dos alcobas.	Apartamentos tres alcobas.	Apartamentos cuatro alcobas	Índice de Construcción	Índice de Ocupación
35 m^2	55 m^2	65 m^2	80 m^2	-	80%
ALTURA PERMITIDA					
Frente mínimo hasta 7.00 ml		Frente mínimo 7.00 – 14.00 ml		Frente mínimo 14.00 ml, o más	
3 pisos		5 pisos		5 pisos o más	
En ningún caso se considerarán las áreas comunes como parte del área construida por apartamento.					

TABLA 5.

ÁREA MÍNIMA DE CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN MULTIFAMILIAR CERRADA					
Apartamentos una alcoba.	Apartamentos dos alcobas.	Apartamentos tres alcobas.	Apartamentos cuatro alcobas	Índice de Construcción	Índice de Ocupación
35 m^2	55 m^2	65 m^2	80 m^2	-	80%

Escaneado con CamScanner

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA. La altura máxima permitida se regirá de acuerdo a las normas de la zona donde se ubica el proyecto según el estudio de microzonificación sísmica de la Ciudad de Popayán y en toda circunstancia será bajo la normativa del Código Colombiano de Construcciones Sismo-Resistentes, Ley 400 de 1.997 y Decreto 33 de 1.998, Normas Colombianas de Diseño y Construcción. Cualquier proyecto de edificios multifamiliares situados en el cono de aproximación del Aeropuerto de Popayán quedará sujeto a la aprobación previa de la Aeronáutica Civil, en cuanto a la altura máxima permisible.

En ningún caso se considerarán las áreas comunes como parte del área construida por apartamento.

En el sistema de urbanización multifamiliar cerrada se aceptan todas las tipologías de vivienda.

ARTÍCULO 7. Estratificación y Área Residencial. Para cada una de las áreas residenciales se define el estrato PREDOMINANTE correspondiente a: AR-5 – ESTRATO 5; AR-4 – ESTRATO 4; AR-3 – ESTRATO 3; AR-2 – ESTRATO 2; AR-1 – ESTRATO 1. Cada uno de los proyectos presentados en las áreas residenciales deben referenciar el área mínima de acuerdo al estrato predominante.

Viviendas Atípicas: La selección de viviendas que sobresalen indiscutiblemente del lado de la manzana en el que se encuentran, por tener características muy inferiores o muy superiores a las de la mayoría, permiten que dentro del área residencial de ubicación aumente o disminuya en un punto la estratificación según lo establecido por el Departamento Nacional de Planeación. El Certificado de Estratificación se solicita y se expide en la Oficina Asesora de Planeación.

ESTRATO ADMITIDO INFERIOR	ESTRATO PREDOMINANTE	ESTRATO ADMITIDO SUPERIOR
4	<→5>	6
3	<→4>	5
2	<→3>	4
1	<→2>	3
	→1>	2

5.3	**ZONAS DE AMENAZA:** Según el Plan de Ordenamiento Territorial el inmueble se clasifica como AR-4. Área residencial.
5.4	**ÁREA DE RONDAS DE RÍO:**

JOHANA MILENA VALENCIA PERDOMO INGENIERA CIVIL UNIVERSIDAD DEL CAUCA ESPECIALISTA GERENCIA DE LA CALIDAD CEL. 3166473716 E-MAIL johanamilenavalenciaperdomo@gmail.com

Escaneado con CamScanner

	El predio no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.

VI.	CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR
6.1	**URBANIZACIÓN CAMPOBELLO:** La urbanización Campobello está ubicado al Norte del municipio de Popayán, asociado a la comuna 1, el inmueble se encuentra entre la Carrera 15A con calle 33N. Su construcción y desarrollo ha sido aprobado legalmente; se halla delimitado por el norte con Cerritos de la Paz, por el Sur con el Conjunto Residencial Valle Robledo, por el oriente con la vía Panamericana y por el occidente Zona verde. En la parte interna del barrio se observa casas con estructura semimoderna y moderna como también edificios de apartamentos. Cuenta con una zona de portería, salón social y juegos, pero no existe reglamento de propiedad horizontal.

6.1.1	**TIPO DE EDIFICACIONES, ALTURA Y USOS PREDOMINANTES:** • Predominan las viviendas de uno a tres pisos de altura.

6.1.2	**TOPOGRAFÍA DEL SECTOR:** El terreno del sector cuenta con una topografía plana y estable.

6.1.3	**EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES:** ***En el Sector se destacan*:** • Colegios: Sagrado Corazón de Jesús, Seminario Menor. • Supermercados: Si • Centro Comercial: Campanario • Parques: De la urbanización, salón social

6.1.4	**SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:** REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS: Sí. Buen estado. • Acueducto. • Alcantarillado.

Escaneado con CamScanner

	• Energía Eléctrica. REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS: Sí. Buen estado. • Alumbrado Público. • Gas Natural. • Recolección de basuras.

6.1.5	**ESTRATO SOCIOECONÓMICO DEL SECTOR:** La Urbanización Campobello se le asigna el siguiente estrato socioeconómico: • Estrato 6 Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

6.1.6	**AMOBLAMIENTO URBANO Y SU ESTADO:** VÍAS: Las vías se encuentran en buen estado de conservación. Todas se encuentran pavimentadas en concreto asfáltico. ANDENES: Si. Buen estado. SARDINELES: Si. Buen estado. SEÑALIZACIÓN URBANA: Si. Buen estado. DEMARCACIÓN VIAL: Si. Buen estado. ZONAS VERDES: Si. Buen estado. PARQUES: Si. Buen estado. ASPECTO GENERAL DEL SECTOR: Bueno.

VII.	**CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**
7.1	El predio cuenta con las siguientes características: **TIPO DE INMUEBLE:** Casa

7.2	**USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Residencial

Escaneado con CamScanner

VIII.	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
	El terreno de la propiedad cuenta con las siguientes características:

8.1	TOPOGRAFÍA:
	El terreno del predio cuenta con una topografía plana y estable.

8.2	FORMA:
	El terreno cuenta con forma rectangular.

8.3	LINDEROS DEL TERRENO:
	"Por el **NORTE**, con la carrera 15A; Por el **SUR**, en 17.19 m con el resto del lote perteneciente a la empresa vendedora EMPAQUES DEL CAUCA S.A.; Por le **ORIENTE**, en 19.50 m con calle 34 Norte; Por el **OCCIDENTE**, en 17.78 metros, hoy con la carrera 15 y lote H-6."

8.4 **ÁREA DEL TERRENO:**

FUENTE	ÁREA m²
DOCUMENTO DE ADQUISICIÓN:	232.25
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	232.25
RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL AÑO 2020:	232
ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:	**232.25**

IX.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN
	La construcción cuenta con las siguientes características:

9.1 **ÁREA DE LA(S) EDIFICACIÓN(ES):**

***Según documentos*:**

FUENTE	ÁREA m²
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	Sin información
INFORMACIÒN CATASTRAL AÑO 2020:	286
ÁREA OBJETO DEL AVALÚO:	**286**

Escaneado con CamScanner

9.2	**NÚMERO DE NIVELES O PISOS:** La construcción cuenta con dos (2) pisos de altura.

9.3	**VETUSTEZ O EDAD:** El predio fue aproximadamente construido en el año 2002, tiene una vetustez de dieciocho (18) años. • Vida Técnica: Cien (100) años. • Edad: Dieciocho (18) años. • Vida Remanente: Ohenta y dos (82) años. ***RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008*** *"Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".* ***CAPÍTULO I, Artículo 2, Parágrafo.*** *Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.*

9.4	**REMODELACIONES O AMPLIACIONES:** No se tiene información sobre remodelaciones realizadas después de su construcción.

9.5	**ESTADO DE TERMINACIÓN:** La construcción se encuentra terminada.

9.6	**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** La construcción se encuentra en buen estado de conservación.

9.7	**DEPENDENCIAS DE LA PROPIEDAD:** Con antejardín. ***Primer Piso*** • 1 sala • 1 comedor • 1 estudio • 1 baño social

Escaneado con CamScanner

	• 1 Cocina • 1 patio interior: lavadero enchapado • Alcoba Servicio • Baño Servicio • 1 Alcoba • 1 Baño Privado Puerta de entrada aluminio, ventanas en aluminio. ***Segundo Piso*** • 2 Alcobas • 1 Baño privado • 1 Terraza Alcobas con closeth en madera.

9.8	**ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS GENERALES:** FACHADA: Repellada y pintada más espacato de mármol CIMENTACIÓN: Piedra y concreto. ESTRUCTURA: Vigas y columnas en concreto MUROS: Mampostería confinada CUBIERTA GENERAL: Teja de fibrocemento

9.9	**CARACTERÍSTICAS Y TERMINADOS DE LA PROPIEDAD:** PISOS: Porcelanato PAREDES: Repelladas y pintadas CIELO RASOS: En esterilla repellada y pintada PUERTAS: Aluminio externas y madera interna. VENTANAS: Aluminio y rejas metálicas BAÑO(S): enchapados en cerámica. COCINA(S): Parcialmente enchapada.

Escaneado con CamScanner

	ILUMINACIÓN: Natural y artificial, buena. VENTILACIÓN: Natural, buena. CALIDAD DE LOS ACABADOS: Buenos.

X.	SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO
	Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de avalúo. AGUA: Si. LUZ: Si. GAS NATURAL: No ALCANTARILLADO: Si. TELÉFONO: No.

XI.	ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE
11.1	COMERCIABILIDAD: Debido a las características del inmueble y a las circunstancias económicas actuales este predio puede ser fácil de comercializar dependiendo del precio.

11.2	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:
	Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC. La perspectiva de valoración del inmueble se considera estable y buena.

11.3	ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:
	Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.

11.4	FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:
	Se observó moderada actividad edificadora en el sector.

XII.	INVESTIGACIÓN DEL MERCADO
	Se buscaron ofertas o transacciones de predios en el sector y sectores aledaños,

Escaneado con CamScanner

	con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos avaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio. Se encontraron y se eligieron ofertas en venta ubicadas en la urbanización Campobello. Estas ofertas cuentan con las siguientes características: • Casas • Ofrecidos para uso residencial. • Áreas de lotes entre 98 m² y 337 m². • Áreas construidas entre 253 m² y 382 m² • Casas de dos y tres pisos

XIII.	**MÉTODO(S) VALUATORIO(S) UTILIZADOS**
	El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas. **Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:** • Tierra, propiedad y bienes. • Mayor y mejor uso. • Principio de sustitución. • Precio, costo, mercado y valor. • Valor de mercado. • Enfoques o métodos de valuación. • Utilidad. • Objetividad. • Certeza de fuentes. • Transparencia. • Integridad y suficiencia. • Independencia. • Profesionalidad.

13.1	**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. **Justificación del método:** Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

XIV.	**MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)**
	Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas,

Escaneado con CamScanner

	los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

14.1	**FACTOR DE NEGOCIACIÓN:** Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente ya que los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas entre el 0.3 % y el 1.1%. Estos porcentajes de negociación están acorde a las circunstancias económicas actuales y están basados en la oferta y demanda en el sector, que se considera normal.

Escaneado con CamScanner

14.2 DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

ANÁLISIS DE LAS OFERTAS DE CASAS EN VENTA DE USOS RESIDENCIAL
MINICIPIO: POPAYÁN

ID	FUENTE DE INFORMACIÓN	BARRIO	VÍA EN EL BARRIO	TIPO DE PROPIEDAD	PRECIO INICIAL EN VENTA ($)	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN %	PRECIO EN VENTA AJUSTADO $	PROMEDIO INTEGRAL POR m²	VALOR TOTAL TERRENO ($)	ÁREA DEL TERRENO (m²)	PROMEDIO POR m² TERRENO ($)	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	# PISOS Y/O NIVELES	HABITACIONES	BAÑOS	EDAD AÑOS	ESTADO	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN ($)	PROMEDIO POR m² DE CONSTRUCCIÓN ($)	CONTACTO
1	OFERTA COMERCIAL	CAMPOBELLO	PRINCIPAL	CASA	630.000.000	0,3%	628.000.000	2.482.213	324.400.000	337	962.611	253	2	5	3	10	BUENO	303.600.000	1.200.000	3175924318
2	OFERTA COMERCIAL	CAMPOBELLO	PEATONAL	CASA	450.000.000	1,1%	445.000.000	1.711.538	107.000.000	98	1.097.436	260	3	4	3	10	BUENO	338.000.000	1.300.000	3157395662
3	OFERTA COMERCIAL	CAMPOBELLO	PRINCIPAL	CASA	630.000.000	0,3%	628.000.000	1.643.979	207.800.000	200	1.039.000	382	2	5	3	13	BUENO	420.200.000	1.100.000	3216888327
								PROMEDIO POR m² DE LOTE ($):			1.033.016		PROMEDIO POR m² DE CONSTRUCCIÓN ($):						1.200.000	
								PROMEDIO POR m² DE LOTE ADOPTADO ($):			1.081.000		PROMEDIO POR m² DE CONSTRUCCIÓN ADOPTADO ($):						1.270.000	
								# DE DATOS:			3		# DE DATOS:						3	

Escaneado con CamScanner

Procesamiento estadístico de ofertas para determinar el valor comercial del lote:

OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE (m²)	PRECIO POR m² ($)
1	337	962.611
2	97,5	1.097.436
3	200	1.039.000
	PROMEDIO	1.033.016
	N° DE DATOS	3
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	55.204
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,34%
	RAÍZ N	1,996
	t-student	1,746
	LÍMITE SUPERIOR	1.081.306
	LÍMITE INFERIOR	984.726
VALOR COMERCIAL DE LOTE POR m² ADOPTADO $:		1.081.000

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial por m² de lote adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

Para fijar el valor comercial por m² de lote adoptado de $1.081.000, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial por m² de lote adoptado es hacia el límite superior, dado que el inmueble se encuentra en un punto bien ubicado y el lote es esquinero. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

El valor comercial por m² de lote adoptado de $1.081.000 se multiplica por 232.25 m² arrojando el valor comercial del lote de la propiedad que estamos avaluando de $ 251.062.250

Escaneado con CamScanner

Procesamiento estadístico de ofertas para determinar el valor comercial de la construcción:

OFERTAS		
ID	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	PRECIO POR m² ($)
1	253	1.200.000
2	260	1.300.000
3	382	1.100.000
	PROMEDIO	1.200.000
	N° DE DATOS	5
	DESVIACIÓN ESTÁNDAR	81.650
	COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,80%
	RAÍZ N	2,00
	t-student	1,746
	LÍMITE SUPERIOR	1.271.423
	LÍMITE INFERIOR	1.128.577
VALOR COMERCIAL DE CONSTRUCCION POR m² ADOPTADO $:		1.270.000

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial por m² de construcción adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

Para fijar el valor comercial por m² de construcción adoptado de $1.270.000, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial por m² de construcción adoptado es hacia el límite superior, debido a que la casa tiene buenos acabados. Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

El valor comercial por m² de construcción adoptado de $1.270.000 se multiplica por 286 m² arrojando el valor comercial de la construcción de la propiedad que estamos avaluando de $ 363.220.000.

14.3 RESÚMEN DEL VALOR COMERCIAL DE TODA LA PROPIEDAD

Al valor comercial de lote de $ 251.062.250 se suma el valor comercial de la construcción de $363.220.000 arrojando el valor comercial de toda la propiedad

Escaneado con CamScanner

de $ 614.282.250.

DEPENDENCIA	VALOR TOTAL ($)
VALOR COMERCIAL DEL LOTE:	251.062.250
VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:	363.220.000
VALOR COMERCIAL DE TODA LA PROPIEDAD:	614.282.250

XV. CONSIDERACIONES ESPECIALES

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

El Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínsecos como extrínsecos se comentan a continuación:

15.1 FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:

- El sector se está desarrollando
- Alta densidad poblacional
- Cercanía a Centro Comercial Campanario
- Cercanía a Colegios

15.2 FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES:

La portería no se encuentra organizada adecuadamente, para garantizar la seguridad para el ingreso y salida de los habitantes de la urbanización.

XVI. PROMEDIO(S) DEL AVALÚO

16.1 PROMEDIO POR m² DE LOTE:

Nuestro Avalúo arroja un promedio por m² de lote de $1.081.000, suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

Para fijar el valor comercial del terreno también se tuvieron en cuenta: Estudios

Escaneado con CamScanner

	de Lonja y de Catastro del valor de la tierra en el sector, consultas hechas a peritos expertos, avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños.

16.2	**PROMEDIO POR m² DE TODA LA CONSTRUCCIÓN:** Nuestro Avalúo arroja un promedio por m² de área construida (286 m²) de $1.270.000 (sin incluir el lote), suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

XVII.	**NUESTRO AVALÚO NO PUEDE ANALIZARSE INDIVIDUALMENTE; DEBE CONSIDERARSE COMO UN TODO.**

XVIII.	**OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS**
	A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final: • PARA EL TERRENO: Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonja y de Catastro, etc. • PARA LA EDIFICACIÓN: Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc. • PARA TODA LA PROPIEDAD: Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.

XIX.	**DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**
	Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

Escaneado con CamScanner

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuetion Standars Comitte. 2005, 2007, 2011.
- Valoración RICS – Normas Profesionales – Enero 2014.
- LEY 1564 de 2012 (Julio 12) "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones".

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

Escaneado con CamScanner

- El avaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el avaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

Escaneado con CamScanner

JMVP
Johana M. valencia Perdomo
Perito Valuadora

XX. AVALÚO COMERCIAL

TIPO DE PROPIEDAD:	CASA

DIRECCIÓN:	CARRERA 15A # 33N-92 URBANIZACIÒN CAMPOBELLO

VALOR COMERCIAL DEL LOTE:		
A R E A m² :	**VALOR m² $:**	**VALOR TOTAL $:**
232.25	1081000	251.062.250

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN:			
DEPENDENCIA:	**ÁREA m²:**	**V/ m² $:**	**V/ TOTAL $:**
CONSTRUCCIÓN	286	1270000	363.220.000
TOTAL AVALÚO (LOTE + CONSTRUCCIÓN):			**614.282.250**

SON: SEISCIENTOS CATORCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.

XXI. En cumplimiento de lo ordenando en el artículo 226 de Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones:

1. Nombres e identidad del Perito Avaluador: JOHANA MILENA VALENCIA PERDOMO, identificada con cedula de ciudadanía Nº 34.331.600 expedida en Popayán Cauca.

2. Dirección, teléfono y demás datos del perito: Carrera 10A # 66N-70 Casa 112 - Conjunto Residencial Horizontes – Teléfono: 3163473716, email: johanamilenavalenciaperdomo@gmail.com

3. Profesión, oficio u arte del perito: Ingeniera Civil, con matricula profesional Nº 19202-158868 CAU, Perito Avaluadora con Registro Abierto de Avaluadores Nº 34331600, expedido por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores "ANA".

Escaneado con CamScanner

Anexos:

a) Tarjeta Profesional de Ingeniera Civil.
b) Certificado Registro Abierto de Avaluador de Nº 34331600, expedido por la Corporación Autoregulador Nacional de Avaluadores "ANA".
c) Experiencia Acta de liquidación Contrato Nasakiwe.

4. Dentro de los últimos años diez (10) años, no he realizado ninguna publicación en materia de peritajes.

5. Dentro de los últimos cuatro (4) años, he participado en la elaboración de los siguientes dictámenes como perito avaluadora:

JUZGADO	DEMANDA	RADICADO	DEMANDANTE	DEMANDADO	APODERADO	MATERIA DEL DICTAMEN
Segundo Civil Municipal	Ejecutivo	190014003002-2014-00529-00	Jaime Hernan Mosquera Sandoval	Eriberto Garzón Agredo	José Mosquera	Avaluo Comercial de Vivienda urbana
Segundo Civil Municipal	Ejecutivo	2015250	Dally Lucero Cabrera Salas	Nilsa Adiela Ordoñez Escobar	Adiela del pilar Ortega Bolaños	Avaluo Comercial de Vivienda urbana

6. No he sido designada en Procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

7. No me encuentro incursa en ninguna de las causales del artículo 50 del CGP.

8. En anteriores procesos No he utilizado métodos diferentes a los regulados en la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

9. En el Ejercicio regular de mi profesión u oficio, no utilizo métodos diferentes a los regulados en la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

10. Adjunto documentos utilizados para la realización del dictamen:

- Diligencia de Secuestro de bien inmueble de fecha 29 de enero de 2019.
- Certificado de Tradición Nº 120-144185
- Recibo impuesto predial
- Registro Fotográfico
- Mapa de ubicación del Inmueble.

Escaneado con CamScanner

11. **JURAMENTO:** Manifiesto bajo la gravedad de Juramento, que se entiende prestado por la firma de este documento, que mi opinión, y por ende el estudio técnico realizado bajo el presente dictamen, corresponde a mi real convicción profesional.

Atentamente,

PERITO ACTUANTE: **JOHANA MILENA VALENCIA PERDOMO**
Registro RNA CC 3916
AVAL-34331600

Popayán, Cauca, 27 de julio de 2020

NOTA:

- *Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados.*
- *En caso de requerir se sustente el presente informe ante autoridad Judicial administrativa o de otra índole, se deberá pactar nuevos honorarios por este concepto con el cliente*

JOHANA MILENA VALENCIA PERDOMO⊛INGENIERA CIVIL⊛UNIVERIDAD DEL CAUCA⊛ESPECIALISTA GERENCIA DE LA CALIDAD ⊛ CEL. 3168473716⊛E-MAIL: johanamilenavalenciaperdomo@gmail.com

Escaneado con CamScanner

XXII. ANEXOS

1	MAPA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE.
2	REGISTRO FOTOGRAFÍCO.
3	CREDENCIAL REGISTRO ABIERTO AVALUADOR - RAA - VIGENTE
4	CERTIFICADO DE TRADICIÓN

JOHANA MILENA VALENCIA PERDOMO⊛INGENIERA CIVIL⊛UNIVERIDAD DEL CAUCA⊛ESPECIALISTA GERENCIA DE LA CALIDAD ⊛ CEL. 3168473716⊛E-MAIL: johanamilenavalenciaperdomo@gmail.com

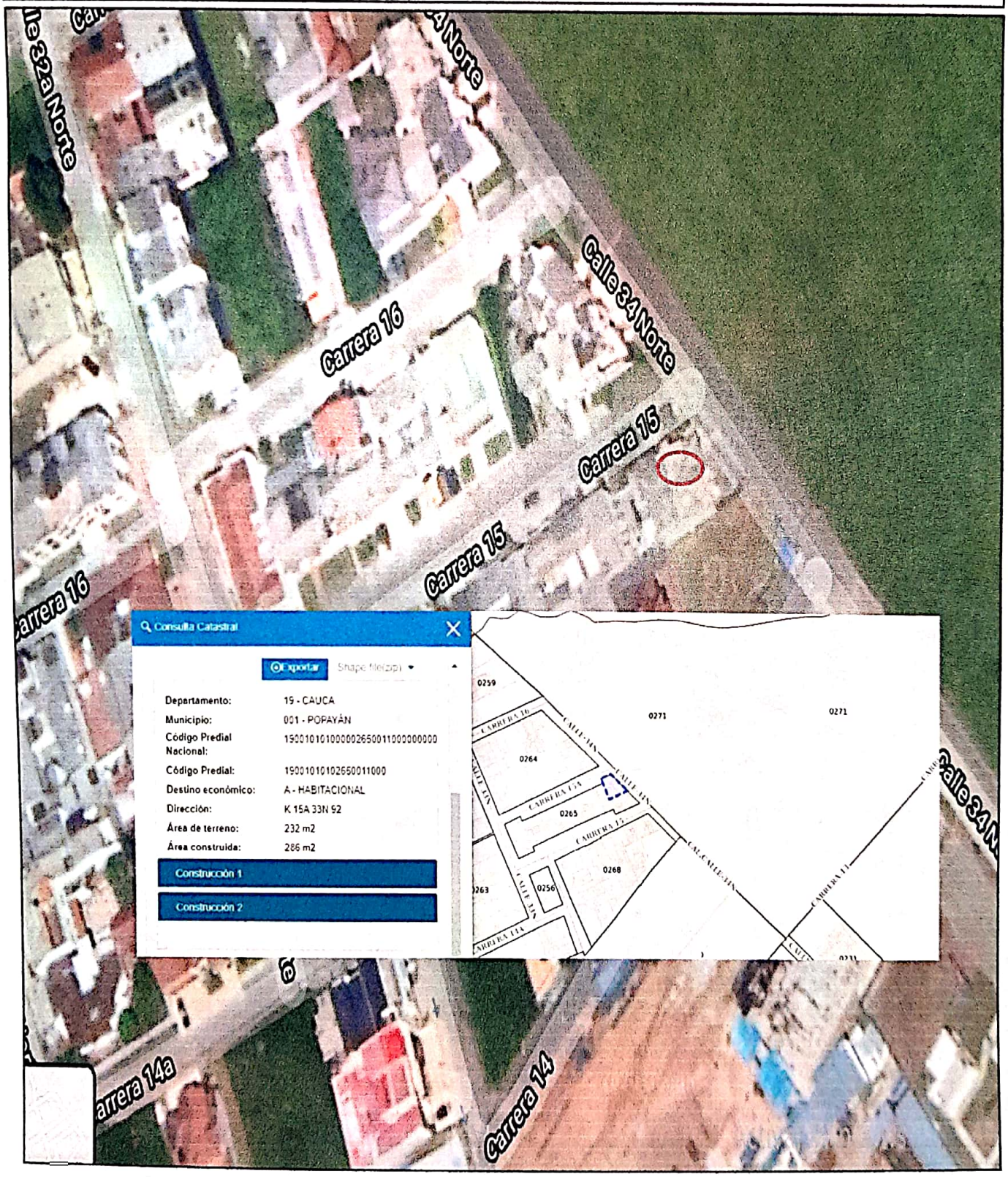
Escaneado con CamScanner

JMVP
Johana M. valencia Perdomo
Ingeniera Civil

AVALÚO COMERCIAL

N. SOLICITANTE	MIGUEL ÁNGEL URIBE FERNÁNDEZ	C.C	4.609.051
DIR. INMUEBLE	CARRERA 15A # 33N-92 URBANIZACIÒN CAMPOBELLO-MUNICIPIO DE POPAYÁN-DEPARTAMENTO DEL CAUCA		
FECHA AVALÚO	27 DE JULIO DE 2020		

UBICACIÓN DEL INMUEBLE



Escaneado con CamScanner

JMVP
Johana M. valencia Perdomo
Ingeniera Civil

AVALÚO COMERCIAL

N. SOLICITANTE: MIGUEL ÁNGEL URIBE FERNÁNDEZ C.C 4.609.051

DIR. INMUEBLE: CARRERA 15A # 33N-92 URBANIZACIÒN CAMPOBELLO-MUNICIPIO DE POPAYÁN-DEPARTAMENTO DEL CAUCA

FECHA AVALÚO: 27 DE JULIO DE 2020

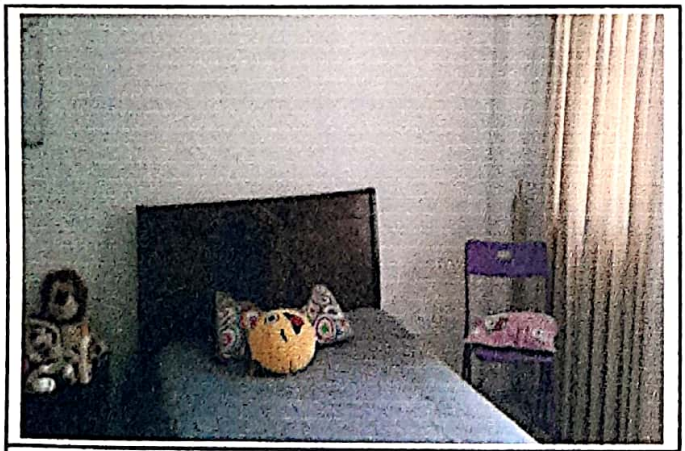
REGISTRO FOTOGRÁFICO

FACHADA

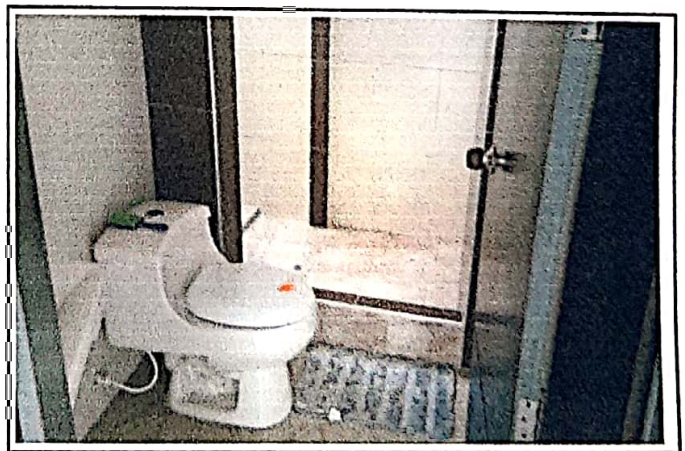
SECTOR

SALA

COMEDOR



ALCOBA



BAÑO

Escaneado con CamScanner

PIN de Validación: aace0a2c

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JOHANA MILENA VALENCIA PERDOMO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34331600, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-34331600.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHANA MILENA VALENCIA PERDOMO 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** 11 Abr 2018	**Regimen** Régimen de Transición
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** 11 Abr 2018	**Regimen** Régimen de Transición
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	**Fecha** 11 Abr 2018	**Regimen** Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Avances de obras	**Fecha** 11 Abr 2018	**Regimen** Régimen de Transición

Escaneado con CamScanner

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Abril de 2022, Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA
Dirección: CARRERA 10A # 66N-70 CASA 112
Teléfono: 3163473716
Correo Electrónico: johanamilenavalenciaperdomo@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniera Civil- Universidad del Cauca.

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) JOHANA MILENA VALENCIA PERDOMO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34331600.

El(la) señor(a) JOHANA MILENA VALENCIA PERDOMO 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

aace0a2c

Escaneado con CamScanner

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Escaneado con CamScanner

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 200714852731878948 **Nro Matrícula: 120-144185**

Impreso el 14 de Julio de 2020 a las 11:38:20 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: POPAYAN
FECHA APERTURA: 08-01-2002 RADICACIÓN: 2002-73 CON: ESCRITURA DE: 04-01-2002
CODIGO CATASTRAL: 010102650011000COD CATASTRAL ANT: 010102650011
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

==

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 1398 de fecha 17-12-01 en NOTARIA UNICA de PIENDAMO LOTE con area de 232.25 MTS2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).
COMPLEMENTACION:
PRIMERO.- LA SOCIEDAD EMPAQUES DEL CAUCA S.A., ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR DACION EN PAGO (ESTE Y OTROS), QUE LE HIZO LA SOCIEDAD URBANIZADORA ACETAS LTDA., POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 1.984 DE 31-07-85 NOTARIA 1 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 16-08-85, BAJO LA MATRICULA INMOBILIARIA # 120-43071.- - - SEGUNDO.- LA SOCIEDAD URBANIZADORA ACETAS LTDA., ADQUIRIO EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA A LA SOCIEDAD EMPAQUES DEL CAUCA S.A., POR ESCRITURA # 55 DE 22-01-83 NOTARIA 1 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 24-01-83, BAJO MATRICULA # 120-009236.- - - - POR ESCRITURA # 89 DE 27-01-83 NOTARIA 1 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 31-01-83, BAJO MATRICULA # 120-9236 , SE EFECTUO LA DIVISION MATERIAL DEL INMUEBLE.- - - - - POR RESOLUCION # 0618 DE 18-02-83 DE LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE CALI, REGISTRADA EL 23-02-83, SE CONCEDE PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES.- - - - - TERCERO.- LA SOCIEDAD EMPAQUES DEL CAUCA S.A., ADQUIRIO EL INMUEBLE POR COMPRAVENTA A LA SOCIEDAD ASESORIAS DE SEGUROS E INVERSIONES LTDA., SEGUN ESCRITURA # 2.145 DE 10-08-78 NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 06-09-78, BAJO LA MATRICULA # 120-0009236.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) SIN DIRECCION . LOTE URB CAMPOBELLO
2) CARRERA 15 A #33N-92

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
120 - 43071

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-01-2002 Radicación: 2002-73
Doc: ESCRITURA 1398 DEL 17-12-2001 NOTARIA UNICA DE PIENDAMO VALOR ACTO: $14,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SOCIEDAD EMPAQUES DEL CAUCA S.A.
A: MOSQUERA ROJAS GUSTAVO ADOLFO CC# 76304615 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-01-2002 Radicación: 2002-73
Doc: ESCRITURA 1398 DEL 17-12-2001 NOTARIA UNICA DE PIENDAMO VALOR ACTO: $35,000,000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO - GRAVAMEN
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MOSQUERA ROJAS GUSTAVO ADOLFO CC# 76304615 X
A: EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES DE POPAYAN S.A. EMTEL E.S.P.

Escaneado con CamScanner

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

Impreso el 14 de Julio de 2020 a las 11:38:20 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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-07-2003 Radicación: 2003-7866

Doc: ESCRITURA 1963 DEL 09-07-2003 NOTARIA 2 DE POPAYAN VALOR ACTO: $10,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: MOSQUERA ROJAS GUSTAVO ADOLFO CC# 76304615 X

A: REYES GUZMAN PEDRO PABLO CC# 10541402

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-12-2009 Radicación: 2009-120-6-14168

Doc: OFICIO 2446 DEL 09-12-2008 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: PAZ LOPEZ VICTORIA

A: MOSQUERA ROJAS GUSTAVO ADOLFO CC# 76304615 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-06-2011 Radicación: 2011-120-6-6275

Doc: OFICIO 2008-00798-00 DEL 15-03-2010 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN

VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO - OFICIO 2446 DEL 09/12/2008 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN

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

DE: PAZ LOPEZ VICTORIA

A: MOSQUERA ROJAS GUSTAVO ADOLFO CC# 76304615 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-06-2011 Radicación: 2011-120-6-6276

Doc: OFICIO 1186 DEL 27-05-2011 JUZGADO quinto civil municipal DE POPAYAN VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: LOPEZ DE PAZ MARIA EUGENIA CC# 25681961

A: MOSQUERA ROJAS GUSTAVO ADOLFO CC# 76304615 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-10-2011 Radicación: 2011-120-6-12460

Doc: OFICIO 2588 DEL 30-08-2011 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN VALOR ACTO: $0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO - OFICIO 1186 DEL 27/5/2011 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN (SE CANCELA POR PRELACION DE EMBARGO HIPOTECARIO ART 558 Nº1 C.P.C.)

Escaneado con CamScanner

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE POPAYAN

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200714852731878948 **Nro Matrícula: 120-144185**

Impreso el 14 de Julio de 2020 a las 11:38:20 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

DE: URIBE FERNANDEZ MIGUEL ANGEL CC# 4609051

A: MOSQUERA ROJAS GUSTAVO ADOLFO **CC# 76304615 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-120-1-32712 **FECHA: 14-07-2020**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: DORIS AMPARO AVILES FIESCO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

Escaneado con CamScanner

REPUBLICA DE COLOMBIA

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERIA

COPNIA

MATRICULA PROFESIONAL No.

19202158868CAU

INGENIERA CIVIL

DE FECHA 24/09/2008

JOHANA MILENA

VALENCIA PERDOMO

C.C. 34331600

UNIVERSIDAD DEL CAUCA

PRESIDENTE DEL CONSEJO

308.111-31/1

Este es un documento público expedido en virtud de la Ley 842 de 2003, que autoriza a su titular para ejercer como Ingeniero en todo el Territorio Nacional.

En caso de extravío debe ser remitida al COPNIA

Calle 78 No. 9 - 57 Oficina 1301 Tel. 3220102 Bogotá D.C.

Escaneado con CamScanner