

16/2/23, 14:30

Correo: Juzgado 03 Promiscuo Pequeñas Causas - Cauca - Popayan - Outlook

*Rd.  
16 feb. 2023  
Katerine*

**RV: AVALUO COMERCIAL PARCELA 14 LA CAPILLA - REMANENTE**

David Guillermo Rivera Ramírez <dgrivera19@hotmail.com>

Jue 16/02/2023 1:50 PM

Para: Juzgado 03 Promiscuo Pequeñas Causas - Cauca - Popayan <j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co>;katherinerazo@hotmail.com <katherinerazo@hotmail.com>

📎 5 archivos adjuntos (2 MB)

RECIBO PAGO AVALUO LA CAPILLA CAJIBIO.pdf; AVAL-76330472-20230212.pdf; MAPA UBICACIÓN.pdf; REGISTRO FOTOGRÁFICO.pdf; 300123AB PARCELA 14 VEREDA LA CAPILLA CAJIBIO - MARLENY AGREDO MAÑUNGA.pdf;

Señor

Juez 03 de pequeñas causas y competencia múltiple de Popayán

E. S. D.

Ref. Proceso ejecutivo Singular

Demandante: Marleny Agredo Guauña

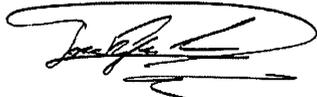
Demandados: Pedro Andrés Muñoz Erazo y Ana Lía Mera Salinas,

Rad. 2010-00138-00

DAVID GUILLERMO RIVERA RAMÍREZ, identificado como se lee bajo mi firma, actuando como mandatario judicial de la demandante MARLENY AGREDO GUAUÑA, en el asunto de la referencia, en forma comedida a su señoría comparezco, tras el embargo y el secuestro del inmueble propiedad de los demandados, con el fin de allegar el avalúo del inmueble embargado y secuestrado en el asunto de la referencia, para con base en lo señalado en el artículo 444, numerales 1,4, y 6, ponerlo a consideración suya y de la parte demandada, por ante su mandataria judicial, Dra. Katerine Erazo, a quien también y en forma simultanea con el que a usted envió, le remito también, mediante correo electrónico, el avalúo en comento.

De igual manera, recuerdo, que presenté liquidación del crédito, en donde incluyo capital, con corrección monetaria calculada de conformidad al IPC e intereses al 6% anual desde el 30 de diciembre de 2006 y hasta el momento en que la presenté, (debo presentar otra actualizada a la fecha), así como la sanción por cláusula penal por valor de \$20.000.000, de la cual se corrió traslado por tres días a los demandados, sin que hubiese oposición de estos, en esa temporalidad, pero sin que la judicatura hasta el momento la haya aprobada, razón por la cual insto a la judicatura a que a ello proceda.

Atentamente,



DAVID GUILLERMO RIVERA RAMÍREZ

C. C. No. 10.532.014 de Popayán

T. P. No. 22.352 del C. S. J.

Celular: 3113083939

Correo Electrónico: dgrivera19@hotmail.com

Calle 8 # 7-60, Interior 301. Popayán

De: ALEXANDER BOLAÑOS FLOREZ <avaluamos3377@gmail.com>

Enviado: miércoles, 15 de febrero de 2023 6:49 p. m.

Para: dgrivera19@hotmail.com <dgrivera19@hotmail.com>

Asunto: AVALUO COMERCIAL PARCELA 14 LA CAPILLA - REMANENTE

Doctor

GUILLERMO RIVERA

Abogado Litigante

De manera atenta me permito remitir el informe pericial - AVALUO COMERCIAL CASA LOTE Parcela 14 Corregimiento la Capilla Cajibío - remanente, para los fines pertinentes.

Atentamente,

ALEXANDER BOLAÑOS FLOREZ

AVALUADOR AVAL 76330472 ANAV

**RECIBO**

**FECHA:** 15 de febrero de 2023

**A FAVOR DE:** MARLENY AGREDO MAÑUNGA

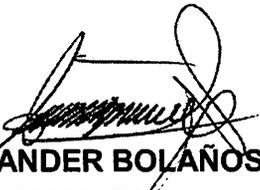
**C.C.** 34.547.101

**LA SUMA DE:** \$ 1.000.000 Un millón de pesos. Mcte.

**POR CONCEPTO DE:** Honorarios, avalúo comercial del inmueble ubicado en la PARCELA N° 14 - VEREDA LA CAPILLA - MUNICIPIO DE CAJIBIO- DEPARTAMENTO DEL CAUCA.

ITEM	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL AVALÚO COMERCIAL	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR
1	PARCELA N° 14	1	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000
TOTAL				\$ 1.000.000

**FIRMA:**

  
**ALEXANDER BOLAÑOS FLOREZ**  
AVAL: 76330472 ANAV  
C.C 76.330.472 de Popayán  
Cel. 3104370802



PIN de Validación: bc020b1c



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) ALEXANDER BOLAÑOS FLOREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76330472, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-76330472.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEXANDER BOLAÑOS FLOREZ 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  
03 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
03 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
03 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bc020b1c



### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
03 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bc020b1c



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

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA

Dirección: CARRERA 10 A N° 66 N-70 CASA 112 CONJUNTO HORIZONTES

Teléfono: 3104370802

Correo Electrónico: [avaluamos3377@gmail.com](mailto:avaluamos3377@gmail.com)

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEXANDER BOLAÑOS FLOREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76330472.**

**El(la) señor(a) ALEXANDER BOLAÑOS FLOREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



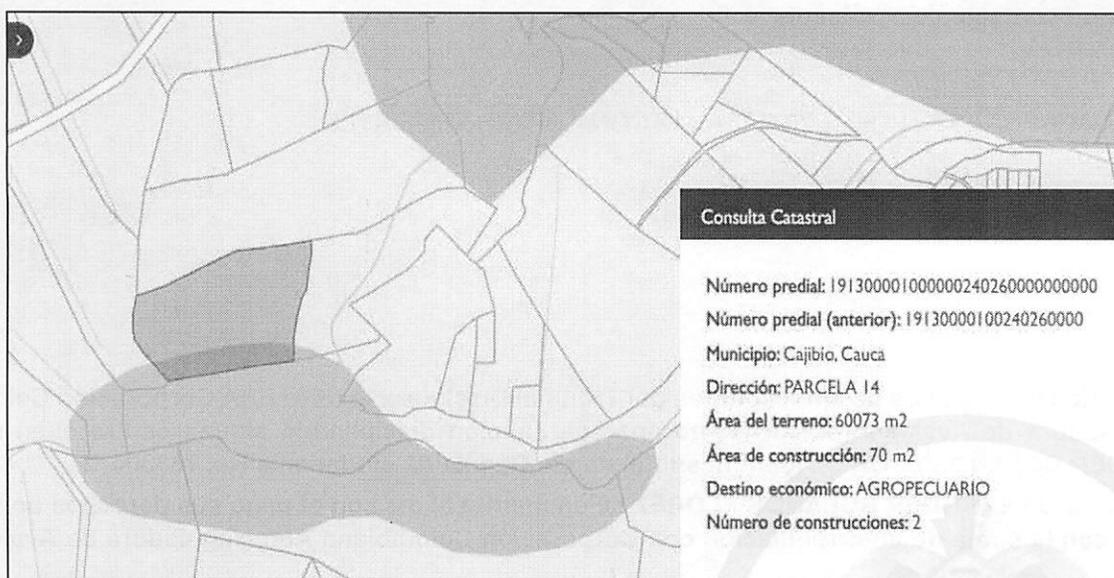
**PIN DE VALIDACIÓN**

**bc020b1c**

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 doce (12) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

**AVALÚO COMERCIAL RURAL**



Fuente: Geoportal



Fuente: Registro fotográfico en sitio

**ALEXANDER BOLAÑOS FLOREZ**

Cel: 3104370802 Email: [Avaluamos3377@gmail.com](mailto:Avaluamos3377@gmail.com)

**PORTAFOLIO DEL AVALÚO**

1. PRESENTACIÓN ..... 2

2. ASPECTO JURÍDICO ..... 3

3. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO ..... 3

4. TITULOS DE ADQUISICION ..... 3

PROPÓSITO DEL AVALÚO ..... 4

5. COMPOSICIÓN. .... 4

6. ÁREA DEL LOTE..... 9

7. ASPECTO POLÍTICO NORMATIVO ..... 12

8. ASPECTO ECONÓMICO..... 12

9. VALORACIÓN VIGENCIA ..... 12

10. SISTEMA DE MEDIDA UTILIZADA ..... 12

11. CONSIDERACIONES GENERALES ..... 13

12. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO ..... 15

13. MARCO LEGAL DE REFERENCIA..... 20

14. FACTORES DE INCIDENCIA ..... 20

15. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO A VALORAR ..... 20

16. CONCEPTO AVALÚO..... 21

17. LIQUIDACIÓN DEL AVALUO..... 22

18. AVALÚO PREDIO..... 22

**1. PRESENTACIÓN**

El presente avalúo es una compilación de la información del Sector, presentada en forma clara y precisa, tendiente a colmar la expectativa generada por los espacios objeto de la experticia.

La información registrada, se enmarca principalmente en la teoría monovalente; el conocimiento de todos los factores que contribuyen a generar el valor del bien, el desarrollo en la zona de impacto, que son indispensables para determinar el precio del predio.

El análisis de todos estos factores ha permitido la determinación del valor del bien inmueble para el año 2023, en un mercado abierto y competitivo.

## **2. ASPECTO JURÍDICO**

Se realizó la visita de rigor el día martes 30 del mes de enero del año 2023 a las 10:30 am; el Perito fue atendido por el señor PEDRO ANDRES MUÑOZ ERAZO, copropietario del inmueble objeto de valoración. Se revisaron los títulos de adquisición del inmueble, el Certificado de tradición, la información catastral y demás aspectos jurídicos relevantes para dar inicio a la visita de inspección y posterior realización del informe técnico.

## **3. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO**

En la fecha de la visita no se evidenciaron problemas que alteraran el orden público.

## **4. TITULOS DE ADQUISICION**

El bien inmueble inmerso en el presente documento, ha sido adquirido según la normatividad vigente (en concordancia con los documentos aportados), por medios lícitos, según reza en la Resolución N° 1514 del 22 de octubre de 1991 expedida por el Instituto Colombiano de Reforma Agraria "INCORA" de Popayán. El bien inmueble posee como registro, el número de matrícula inmobiliaria 120-80591 según documento inmerso y anexo a la presente, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos públicos con fecha 8 de agosto de 2022, con código predial nacional N° 19130000100240260000

Figura como titular real de derechos y deberes sobre el inmueble, la señora Ana Lia Mera Salinas identificada con cedula de ciudadanía N° 31.938.623, y el señor Pedro Andres Muñoz Erazo, identificado con cedula de ciudadanía N° (Sin información de identificación en certificado de tradición del inmueble)

Predio interrelacionado. No se conocen servidumbre asociada al mismo.

El predio es ocupado y explotado económicamente por el señor PEDRO ANDRES MUÑOZ, copropietario del inmueble. El Perito responde únicamente, de la regularidad formal de la presente experticia; la veracidad declarativa es tomada de buena fe, pero, le compete a quien corresponda indagar lo pertinente sobre la misma; de igual manera, el Perito, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien objeto del presente.

La reserva del presente informe, le corresponde en exclusiva al solicitante y a quien va dirigido y será de su absoluta responsabilidad, la publicación del mismo; para todos los efectos, el Perito tendrá el presente como: "información reservada o confidencial que se conoce por ejercicio de nuestra profesión o actividad". Entre el Perito y su contratante, no existe clase alguna de relación diferente a la profesional, por lo tanto, no existirá ninguna responsabilidad ante tercera (s) parte (s), en la utilización inadecuada del avalúo.

**DECLARACIÓN IMPORTANTE:** El Perito no hace estudios sobre titulación alguna, pasada o presente, ni revisión sobre la situación jurídica de la bien materia del presente, sobre lo cual, no asume ninguna responsabilidad, que corresponda a los mismos interesados. El análisis jurídico realizado por el perito, respecto los documentos aportados por el interesado son única y exclusivamente para la verificación de información que permita la construcción del informe técnico presentado.

**PROPÓSITO DEL AVALÚO:** Determinar el valor comercial de un predio rural denominado "Parcela 14" (remanente), ubicado en el Municipio de Cajibío, Departamento del Cauca, Corregimiento de la Capilla, con un área de 6 Ha 73 m<sup>2</sup>, y su construcción de 42.912 m<sup>2</sup>. El Informe pericial se presentará en proceso ejecutivo ante autoridad Judicial competente.

## 5. COMPOSICIÓN.

**TIPO DE INMUEBLE:** rural, agropecuario.

## **USO DEL SUELO.**

### **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL VIGENTE AL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO EN RELACIÓN CON LA ZONA Y EL INMUEBLE**

Para efectos del avalúo comercial se tiene en cuenta algunos a partes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajibío, según Acuerdo N° 008 de 2003.

### **"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJIBÍO"**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE CAJIBÍO, en uso de sus facultades constitucionales y legales en especial las conferidas por el artículo 313 de la Constitución Política Nacional, los artículos 74 y 187 de la Ley 136 de 1994, los artículos 37,38,39 y 40 de la Ley 152 de 1994, y el artículo 23 de la Ley 388, de 1998.

## **ACUERDA**

### **ARTÍCULO 1: ADOPCIÓN**

Apruébese y Adóptese el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Cajibío como instrumento de planificación permanente, destinado a orientar, regular y promover a corto, mediano y largo plazo, las actividades de los sectores públicos, privado y comunitario, con el fin de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Municipio, y a utilizar en forma óptima sus recursos cuya conformación es la siguiente:

### **ARTÍCULO 2: DEFINICIÓN**

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Cajibío, comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas y estrategias, metas, programas actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico, económico, social y ambiental del territorio y la utilización del suelo.

## **CAPÍTULO III**

### **ÁREAS RURALES**

---

**ARTICULO 141 - ÁREAS RURALES**

Son aquéllas cuyo desarrollo debe definirse en usos agrícolas y en usos complementarios y compatibles con los agrícolas, de acuerdo a lo propuestos en el documento técnico soporte y en el Mapa Zonificación y Categorías de Usos para Reglamentación del Suelo que se adoptan para los diferentes sectores de las áreas rurales. Para los efectos del presente Acuerdo los usos pecuarios, la zootecnia y zocriaderos en general, los usos forestales y la agroindustria se consideran usos agrícolas.

La definición del desarrollo en los usos de que tratan los incisos anteriores supone obras de infraestructura, seguridad, prevención de accidentes y desastres, saneamiento y servicios públicos apropiados para el desenvolvimiento de los usos agrícolas y los demás que sean viables con arreglo al Esquema de desarrollo del respectivo sector.

**ARTICULO 142 - SUELOS DESTINADOS A USOS AGRÍCOLAS**

Salvo que exista disposición especial en contrario, o acto administrativo de carácter particular y concreto que conlleva la utilización de los suelos en usos urbanos, u otros usos no agrícolas del suelo, se entiende que están destinados a los usos agrícolas todos los terrenos situados en las áreas rurales de municipio, teniendo en cuenta las zonificaciones usos por potencialidad y manejos propuestos en el documento técnico soporte y en el Mapa Zonificación y Categorías de Usos para Reglamentación del Suelo.

**LOCALIZACIÓN.** El Corregimiento la Capilla se encuentra ubicado al sur Oriente del Municipio de Cajibío, Departamento del Cauca, con altura de 1765 m.s.n.m.

Tomando la vía que conduce desde la Cabecera Municipal de Cajibío Cauca, por carretera pavimentada, hasta el cruce de la vereda el Cairo hacia la ciudad de Popayán, luego se desvía por la entrada hacia el corregimiento la venta, sigue carretera arriba, y coge vía destapada en regulares condiciones de servicio hacia el corregimiento la Capilla, sector lago el Bolsón, lugar donde se ubica el predio "parcela 14", con una distancia aproximada de 23 km, y un tiempo aproximado de 50 minutos.



Vía Cajibío al predio "Parcela 14"

**Fuente:** Google maps

La vereda Lago el Bolsón, se ubica en el corregimiento la Capilla, con un clima templado húmedo según Mapa N° 1 PBOT Clima, en un área de 35.045,9 Ha.

**FACTORES CLIMÁTICOS:** La temperatura media varía desde 12° C a 24 °C con altura de 1765 msnm. Su clima es templado húmedo de temperatura media, las cosechas se dan dos veces en el año.

**FACTORES (Relieve, pendiente y suelo):**

SUELOS	DESCRIPCIÓN
ÁREA (Ha)	39 Ha y 6.290 m2
RELIEVE	Ondulado
PENDIENTE	12%-25%
EROSIÓN	Tipo moderados 0 al 10%

**ALEXANDER BOLAÑOS FLOREZ**

Cel: 3104370802 Email: Avaluamos3377@gmail.com

RIESGO DE INUNDACIÓN	No existe
SALINIDAD	No excede del 30%
FERTILIDAD NATURAL	Media
PROFUNDIDAD EFECTIVA	Superficial
DRENAJE NATURAL	Moderado
<b>CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA</b>	<b>CLASE  III</b>

Los factores como el suelo, el relieve y las pendientes permiten determinar la clase agrológica, lo que significa clasificar al suelo si tiene mayor o menor aptitud para la agricultura.

Según el sistema de clasificación de suelos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", y de acuerdo a los factores anteriores mencionados este suelo se clasifica en clase agrológica III.

**FORMA GEOMETRICA:** El predio presenta forma irregular, lo cual no dificulta su administración y explotación.

**CARACTERÍSTICAS:** Es un sector agrícola que se caracteriza por las actividades de ganadería doble propósito, cultivos de café, yuca y cultivos forestales.

El corregimiento de La Capilla, vereda Lago el Bolsón, se identifica por tierras cultivables, al igual que cultivos con semibosque. Se tienen tierras cultivables que son para cultivos limpios, semilimpios y densos respectivamente.

También son tierras destinadas a bosques productores y protectores, los primeros van dirigidos a contar con una presencia permanente forestal y los bosques deben presentar cobertura multiestrata; los segundos por sus condiciones ecológicas, deben contar con cobertura boscosa permanente que permita proteger nacimientos de agua, trayectoria de cauces y, además, deben servir de refugios de fauna y flora.<sup>1</sup>

Estos productos agrícolas se comercializan dentro del municipio, departamento del Cauca y territorio nacional.

<sup>1</sup> Mapa económico PBOT.

**DESARROLLO.** Es un sector poco desarrollado, las vías de acceso se encuentran en regulares condiciones de servicio, lo cual dificulta la extracción de los productos de la zona, existe disponibilidad de servicios de agua y energía.

El predio queda cerca a la vía que comunica la vereda Lago el Bolsón con el Centro poblado del Corregimiento La Venta, se accede por una vía destapada con cultivos de café, eucaliptos y bosque a lado y lado.

**SERVICIOS.** El sector cuenta con servicio de agua (acueducto veredal el Cofre) y redes de energía eléctrica de la CEO.

Transporte particular, vehículos tipo carros, y motocicletas de los habitantes de la zona. No hay rutas de servicio público.

**COMERCIALIZACIÓN.** El sector tiene normales perspectivas de valorización dado que presenta una demanda moderada y oferta moderada, en el mercado.

**LINDEROS.** Según Escritura Publica N° 4829 de fecha 31 de diciembre de 2013 de la Notaría Primera de Popayán. "Compraventa parcial con autorización del INCODER....", se tienen los siguientes linderos:

"**NORTE**, con propiedad de Hernán Certuche; **SUR**, con lago de 360 m lineales; **ORIENTE**, con propiedad de Hugo sol en 86.07 m lineales y **OCCIDENTE**, con Propiedad de Francisco Apraez".

**TOPOGRAFÍA.** Terreno plano a ligeramente inclinado con pendiente del 3% aproximadamente.

**EXPLOTACIÓN ECONÓMICA.** El predio cuenta con pastos para cría de ganado. No tiene explotación económica agropecuaria.

**6. ÁREA DEL LOTE**

<b>FUENTE</b>	<b>ÁREA EN HECTÁREAS</b>
Escritura Pública N° 4829 de fecha 31 de diciembre de 2013 de la Notaría Primera de Popayán.	6 Ha y 73 m2
Folio de Matricula Inmobiliaria 120-80591	6 Ha y 73 m2
Información Catastral	6 Ha y 73 m2
<b>ÁREA OBJETO DEL AVALÚO</b>	<b>6 Ha y 73 m2</b>

**RECURSOS HÍDRICOS.** El terreno colinda en la parte Sur en 360 m lineales con el lago el Bolsón.

**CERCAS.** En alambre de púa sobre postes de madera y cerca viva.

## **SUELOS**

### **Subclase 3p-3**

Esta subclase está conformada por la unidad de suelos LQCd, de clima templado húmedo; ocupa la posición geomorfológica de montaña, Piedemonte, altiplanicie y lomerío. El relieve es moderadamente inclinado a ondulado, con pendientes 7%-12%. Esta afectada por pocos movimientos en masa (pata de vaca y terracetas). El material parental de los suelos está compuesto por cenizas volcánicas sobre rocas ígneas mixtas. Los suelos dominantes son moderadamente profundos, bien drenados, de texturas que varían de moderadamente gruesas a finas, reacción muy fuerte a fuertemente ácida, alta a muy alta saturación de aluminio y fertilidad baja.

Las principales limitaciones de las tierras de esta subclase son: fuerte acidez, alta saturación de aluminio; en menor grado de severidad se tienen bajos contenidos de calcio, magnesio, potasio, fósforo y materia orgánica.

Actualmente la mayor parte de estas tierras están utilizadas en cultivos de café, plátano, yuca, caña, forestales y bosque protector.

Estas tierras tienen aptitud para agricultura con pocos cultivos semilimpios y denso; para ganadería con pastos introducidos; para sistemas forestales y plantaciones forestales. Requieren de prácticas de conservación como rotación de cultivos, siembra en contorno o en fajas, aplicación de fertilizantes teniendo en cuenta la capacidad de fijación de fosfatos, aplicación de cal, construcción de acequias de ladera y adecuado manejo de pastos y ganado.

**Fuente:** Estudio general de suelos y zonificación de tierras Departamento del Cauca. IGAC 2009.

## **UNIDADES FISIOGRAFICAS**

Conforme a las áreas de terreno reportadas para el predio, se determinaron dos (2) unidades fisiográficas:

UNIDAD FISIOGRAFICA	DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)
U.F.1	Correspondiente a suelos con clase agrologica III, topografía predominante plana a ligeramente inclinada entre el 3% y el 7%. En esta unidad encontramos cultivos de pastos para explotación de ganadería y árboles frutales para sombrero.	4 Ha y 9273 m2
U.F.2	Corresponde al área de ronda hídrica, la cual, se encuentra cultivada con pastos para ganadería.	1 Ha y 800 m2

**CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANEXOS**

En el predio objeto del avalúo se encontraron la construcción y anexos que se relacionan a continuación:

**CONSTRUCCIÓN CASA:**

VIVIENDA	
ITEM	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	Vigas y columnas
FACHADA	Ladrillo limpio macizo
CUBIERTA	Teja de zinc
CIELORASO	Sin cielorazo
MUROS	Mampostería en obra negra
PISOS INTERIORES	Primario rustico
PISOS EXTERIORES	Primario esmaltado
CARPINTERIA	Puertas y ventanas en lámina de hierro

<b>ILUMINACIÓN</b>	Natural y artificial buena
<b>COCINA</b>	Sin mesón, ni lavaplatos
<b>BAÑOS</b>	Mampostería en obra negra con sanitario en porcelana sanitaria.
<b>DISTRIBUCIÓN INTERNA</b>	3 alcobas, 1 baño
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	3, Regular
<b>VETUSTEZ</b>	15 años aproximadamente
<b>ÁREA</b>	42,912 m2

Para efectos de la valoración, éstos son los parámetros a ser tenidos en cuenta.

#### **7. ASPECTO POLÍTICO NORMATIVO**

El predio en su cabida y conformación, cumple con las normas que contempla el Plan Básico de ordenamiento territorial del Municipio de Cajibío, en cuanto a uso potencial del suelo. Conserva todos los parámetros administrativos ordenados por autoridad competente, es decir, pueden ser evaluados.

#### **8. ASPECTO ECONÓMICO**

Los predios son bienes simples y su valor se ajusta a la posibilidad presente y futura.

#### **9. VALORACIÓN VIGENCIA**

De acuerdo con el artículo 6 del Decreto 1139 de junio 30 de 1995 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando las características endógenas y exógenas del inmueble se mantengan.

#### **10. SISTEMA DE MEDIDA UTILIZADA**

Las dimensiones de los terrenos han sido calculadas en unidades del sistema métrico decimal.

---

## 11. CONSIDERACIONES GENERALES

Para la determinación del valor comercial del inmueble, materia del presente informe, se han analizado y considerado también los siguientes aspectos:

- ✓ El predio tiene dentro de su extensión un área de ronda hídrica de 1 Ha y 80 m<sup>2</sup>, la cual fue determinada como unidad fisiográfica 2.
- ✓ El predio se encuentra cultivado pasto para cría de ganado y arboles frutales y sombrío
- ✓ El avalúo se realiza sobre el área reportada en la Escritura Pública N° 4829 del 31 de diciembre de 2013 de la Notaría Tercera del círculo Notarial de Popayán.
- ✓ El inmueble objeto del presente estudio, se ubica en la zona rural del Municipio de Cajibío-Departamento del Cauca.
- ✓ La accesibilidad a la zona, se hace por la vía que de la Cabecera Municipal de Cajibío conduce al Corregimiento de la Venta y de ahí al Corregimiento la Capilla por vía en regulares condiciones de transitabilidad.
- ✓ Sector de grandes productores de café como es la Empresa Supracafé que cultiva café de diferentes variedades y Smurfit Kappa Cartón de Colombia con cultivos agroforestales. También, pequeños productores de cultivos de café, yuca, plátano, caña y cría de ganado doble propósito.
- ✓ La reglamentación específica y el uso de suelo, está definido por Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajibío, donde señala que el predio objeto de avalúo se encuentra en una zona rural, uso agropecuario, vocación de uso cultivos permanentes intensivos, amenaza baja para inundación y deslizamiento.
- ✓ El estudio de Mercado para el lote se realizó en la zona analizando las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas fueron clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- ✓ Con el fin de establecer el valor comercial de las construcciones se procedió a utilizar el método costo de reposición, teniendo en cuenta que al valor de reposición se le descuenta la depreciación, para hallar el valor final.

---

**ALEXANDER BOLAÑOS FLOREZ**

Cel: 3104370802 Email. Avaluamos3377@gmail.com

- 
- ✓ El predio se encuentra en una zona de clima templado húmedo, Depresión Cauca-Patía, colinas bajas, talud de disección con pendientes irregulares, con clasificación agrologica III, unidad cartográfica ThACb10, de acuerdo, al Plan Básico de Ordenamiento territorial adoptado mediante acuerdo N° 008 de 2003.
  - ✓ En el predio existen 1 construcción tipo vivienda campesina, en mampostería en obra negra confinada por vigas y columnas.
  - ✓ El predio cuenta con servicios de energía eléctrica prestada por la Compañía Energética de occidente "CEO", No tiene instalado el servicio de acueducto en el predio, por lo que el agua recolectada es por agua lluvia y aljibe; el manejo de aguas servidas se realiza a través de pozo séptico, y la comunicación se realiza a través de telefonía móvil.

**METODOS DE VALORACION:**

1. Método de comparación o de mercado para el terreno.
2. Método de costo reposición para la construcción

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO**

Se buscaron ofertas o transacciones de predios en el sector y sectores aledaños, con características similares tanto físicas como económicas del lote que estamos evaluando para la vigencia 20223; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del inmueble.

Se encontraron y se eligieron ofertas en venta ubicadas en las veredas la Capilla y la Viuda, sector donde se ubica el predio objeto de valoración. Estas ofertas cuentan con las siguientes características:

- Lotes
- Ofrecidos para uso agropecuario
- Áreas lote entre 1.6 Ha y 23 Ha

12. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

ANÁLISIS DE LAS OFERTAS DE PREDIOS EN VENTA ZONA RURAL MUNICIPIO: CAJIBIO																	
ID	FUENTE DE INFORMACIÓN	CORREGIMIENTO/VEREDA	VÍA	TIPO DE PROPIEDAD	PRECIO INICIAL EN VENTA (\$)	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN %	PRECIO EN VENTA AJUSTADO \$	VALOR TOTAL TERRENO (\$)	ÁREA DEL TERRENO (Ha)	PROMEDIO POR Ha TERRENO (\$)	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	ESTADO	OTROS (CULTIVOS)	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN (\$)	PROMEDIO POR m² DE CONSTRUCCIÓN (\$)	CONTACTO	OBSERVACIONES
1	OFERTA COMERCIAL	LA CAPILLA	VEHICULAR	LOTE Y CASA	600.000.000	6,7%	560.000.000	380.000.000	3,2	118.750.000	120	BUENO	45.000.000	135.000.000	1.125.000	3174782610	<a href="https://inmobiliarianexa.com/property/finca-lago-el-bolson/">https://inmobiliarianexa.com/property/finca-lago-el-bolson/</a>
2	OFERTA COMERCIAL	LA VIUDA	VEHICULAR	LOTE	170.000.000	2,9%	165.000.000	165.000.000	1,6	100.389.389				0		3014249748	<a href="https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-finca-entrada-por-la-fresa-hectarea-y-media-a-5-km-1Q1OM1o1Uhj">https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-finca-entrada-por-la-fresa-hectarea-y-media-a-5-km-1Q1OM1o1Uhj</a>
3	OFERTA COMERCIAL	LA CAPILLA	VEHICULAR	LOTE Y CASA	2.530.000.000	1,2%	2.500.000.000	2.396.500.000	23,0	104.195.652	100	BUENO		103.500.000	1.035.000	314 7002227	FINCA ESPECIAL PARA PARCELAR-VEREDA CAJIBIO-CAUCA (mitula.com.co)
									PROMEDIO POR M DE LOTE (\$):	107.778.347							NOTA: Ofertas que se encuentran en el sector.
									PROMEDIO POR Ha DE LOTE ADOPTADO (\$):	107.778.347							
									# DE DATOS:	3							
NOTAS: 1. Estos predios son ofrecidos para uso agropecuario.																	

ALEXANDER BOLAÑOS FLOREZ

Cel: 3104370802 Email. Avaluamos3377@gmail.com

Alexander Bolaños Florez  
 Avaluador

TABLA PARA DESCONTAR LA CONSTRUCCIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO DE TERRENO								
DATOS DE MERCADO	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACIÓN	VALOR REP.	VALOR DEPRECIADO	VALOR /m <sup>2</sup> CONST.
DATO DE MERCADO #1	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$1.294.080	\$170.143	\$1.125.000
DATO DE MERCADO #3	15	70	21,43%	2,5	20,04%	\$1.294.080	\$259.275	\$1.035.000



ALEXANDER BOLAÑOS FLOREZ

Cel: 3104370802 Email. Avaluamos3377@gmail.com

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

OFERTAS		
ID	ÁREA LOTE (Ha)	PRECIO POR Ha (\$)
1	3,20	118.750.000
2	1,64	100.389.389
3	23,00	104.195.652
	<b>PROMEDIO</b>	<b>107.778.347</b>
	<b>N° DE DATOS</b>	<b>3</b>
	<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>	<b>7.912.218</b>
	<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>	<b>7,34%</b>
	<b>RAÍZ N</b>	<b>2,00</b>
	<b>t-student</b>	<b>1,996</b>
	<b>LÍMITE SUPERIOR</b>	<b>115.690.565</b>
	<b>LÍMITE INFERIOR</b>	<b>99.866.129</b>
	<b>VALOR COMERCIAL DE LOTE POR Ha ADOPTADO \$:</b>	<b>107.778.347</b>

**OBSERVACIONES:** En la determinación del valor comercial por Ha de lote adoptado para la vigencia 2023, se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona.

**PARA LA UNIDAD FISIAGRÁFICA 1:** el valor adoptado por Ha es de acuerdo al estudio de mercado que se realizó en el sector.

Para fijar el valor comercial por Ha de lote adoptado de \$107.778.347, 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 Ha de lote adoptado es hacia el promedio por cuanto, el predio objeto de avalúo presenta características similares a los predios comparables.

Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

**PARA LA UNIDAD FISIAGRÁFICA 2**

**MÉTODO DEL FACTOR DE PONDERACIÓN ASOCIADO AL USO ACTUAL DEL SUELO:**

El Economista Óscar Borrero propone el Factor de Ponderación Asociado Al Uso Actual Del Suelo, que está en función de la poca o mediana productividad que puede tener un propietario del área bajo ronda técnica. Este varía de acuerdo a la explotación del terreno. Por ejemplo, si el predio tiene producción agrícola con cultivos permanentes el valor del terreno en ronda debe contar con un Factor bastante bajo, que oscile el 10% respecto al terreno con cultivo permanente sin ronda hídrica. En contraste, si se trata de una finca con cultivos transitorios el factor debería ser mayor, quizás cercano al 30%, porque en teoría la ronda de río no debe ser cultivada en vista de que contempla la zona que eventualmente ocupará el agua desbordada; no obstante, el propietario puede cultivarla asumiendo el riesgo de que se pierda su usufructo por inundación. Es patente el hecho de que el espíritu de esta metodología no sólo considera la productividad del terreno en ronda respecto al no afectado, sino también lo que puede perder un propietario por hacer uso de la franja consciente de los riesgos que se susciten.

La expresión matemática  $(F)(V_r)(A_{rh})$  representa el valor por hectárea de la Unidad Fisiográfica de terreno con Ronda Hídrica.

VALOR POR HA DE UNIDAD FISIAGRÁFICA DE TERRENO CON RONDA HIDRICA	
FORMULA:	$(F)(V_r)(A_{rh})$
F	10% Cultivo permanente de pasto
V <sub>r</sub>	107.778.347
V <sub>Ha con Ronda H</sub>	10.777.835
A <sub>rh</sub>	1,08
CALCULO	\$ 11.640.061,49
<b>VALOR TOTAL TERRENO AFECTADO POR RONDA HIDRICA</b>	<b>11.640.061,49</b>
F: Factor de ponderación asociado a la explotación del suelo	
V <sub>r</sub> : Valor por hectárea de terreno sin Ronda Hídrica, extraído del estudio de mercado valuatorio	
A <sub>rh</sub> : Área de terreno afectada por Ronda Hídrica.	

**VALOR TOTAL DEL TERRENO POR UNIDADES FISIAGRÁFICAS**

UNIDAD FISIAGRÁFICA	ÁREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR COMERCIAL
U.F.1	4,9273	107.778.347	\$ 531.056.250
U.F.2	1,080	\$10.777.835	\$ 11.640.061
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>			<b>\$ 542.696.311</b>

**METODO COSTO REPOSICIÓN**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada

**Procesamiento de información para determinar el valor comercial de la construcción:**

**CONSTRUCCIÓN – VIVIENDA**

En la determinación del valor comercial por m<sup>2</sup> de construcción adoptado se utilizó el método de reposición

El valor de m<sup>2</sup> de reposición del sistema constructivo en mampostería se tomó de la revista CONSTRUDATA edición - 205 – (Dic 2022- Febr. 2023) que calcula valor m<sup>2</sup> construido con acabados en obra blanca para vivienda unifamiliar VIP (Vivienda de Interés Prioritario), en \$1.294.080. La casa que estamos avaluando se encuentra en obra negra (sin pañete, pintura, cielorrasos, cerámica), por lo que este valor de reposición será el 60% del valor fijado para el m<sup>2</sup> por construdata, quedando el valor de reposición en \$ 776.448

<b>CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI</b>									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción	15	100	15,00%	3	25,16%	\$ 776.448	\$195.390	\$581.058	<b>\$ 580.000</b>

Para fijar el valor comercial por m<sup>2</sup> de construcción adoptado de \$580.000, se aplicó el método de reposición teniendo en cuenta: que el inmueble presenta un estado de conservación según tabla de Heidecke 3.0 regular, una vetustez

aproximada de 15 años, aplicando Fitto y Corvini se tiene un porcentaje de depreciación de 25.16 %.

**El valor comercial por m<sup>2</sup> de construcción adoptado de \$580.000 se multiplica por 49,912 m<sup>2</sup> arrojando el valor comercial de la construcción de la propiedad que estamos avaluando de \$ 28.948.960.**

### **13.MARCO LEGAL DE REFERENCIA**

El marco normativo del avalúo es el contemplado en: decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC.

### **14.FACTORES DE INCIDENCIA**

Los factores de incidencia y su resultado en el avalúo son:

1. La ubicación es buena.
2. La prestación de los servicios en su mayor extensión, es buena.
3. En su derredor se encuentran terrenos con similares características, para uso agrícola con potencialidad de ser usadas para cultivos de café.
4. Terrenos de usufructo directo.
5. No hay anticresis conocida.
6. No hay traslado de dominio conocido.
7. El sector en donde se enclava el predio tiene buena demanda por la población aledaña.

### **15.IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO A VALORAR**

- A. Tipo Rural.
- B. La forma del predio es un polígono irregular.
- C. Potencial de desarrollo, el suelo tiene buena fertilidad para el desarrollo de cultivos.
- D. Derecho de superficie. Sin condicionamientos.

- 
- E. Entorno. La vecindad inmediata del bien inmueble es afín en el modelo de vida del propio.
  - F. Drenaje natural. Por su clasificación de pendiente, es de evacuación permanente en el efecto y en el después.
  - G. Drenaje externo. Sin problemas de estancamiento.
  - H. Drenaje interno. Sin problemas de estancamiento.
  - I. Expectativa de valorización. Se hallan en curso dinámicas de desarrollo trazadas para el mejoramiento de la vía, lo cual será un factor que ayude a su valorización.
  - J. Situación odorífera. La zona y sus habitantes poseen un buen grado del sentido de la limpieza. Puede afirmarse que el contaminante es solo de los automotores, del trajín y de la labor diaria.
  - K. No existe relleno sanitario en sus inmediaciones.

## 16. CONCEPTO AVALÚO

Es la parte de la economía cuyo objeto es la estimación de un determinado valor o varios valores, con arreglo a unas determinadas hipótesis, con vistas a unos fines determinados y mediante procesos de cálculo basados en informaciones de carácter técnico.

La liquidación del avalúo de los diferentes componentes del presente, se realizará bajo los métodos expuestos (para el terreno por el precio de mercado y oferta), aceptados universalmente.

El principio fundamental es el de la geo homogeneidad.

**ZONAS HOMOGENEAS FISICAS:** Son espacios con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar éstas áreas adyacentes.

**ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS:** Son los espacios geográficos determinados a partir de zonas homogéneas físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

Importante anotar, que los resultantes en los precios no tienen calculado el efecto plusvalía que pudiesen tener por efectos de la obra a realizarse. Los mismos son los normales sin ningún tipo de afectación por la intervención del Estado.

Se realizan aproximaciones por exceso o por defecto, según el caso.

### 17. LIQUIDACIÓN DEL AVALUO.

#### CONSIDERACIONES GENERALES

Se analizaron factores tales como su localización con respecto al corregimiento de la Capilla, vereda Lago el Bolsón; fácil acceso al predio, debido a que contiguo al mismo por la parte norte pasa la vía que comunica cabecera del Corregimiento de la Venta, que a su vez comunica hacia la cabecera Municipal de Cajibío y Hacia la ciudad de Popayán; cuenta con servicio para potencial conexión de energía, sus suelos, topografía, sus clases agrologicas, entre otros aspectos.

### 18. AVALÚO PREDIO

<b>VALOR COMERCIAL A 12 DE FEBRERO DE 2023</b>			
<b>TIPO DE PROPIEDAD:</b>	LOTE RURAL		
<b>DIRECCIÓN:</b>	PARCELA 14 CORREGIMIENTO LA CAPILLA - VEREDA LAGO EL BOLSÓN - MUNICIPIO DE CAJIBIO - DEPARTAMENTO DEL CAUCA		
<b>VALOR COMERCIAL DEL LOTE MAS CONSTRUCCIÓN:</b>			
<b>UNIDAD FISIOGRAFICA</b>	<b>A R E A Ha/M2 :</b>	<b>VALOR Ha/m2 \$:</b>	<b>VALOR TOTAL \$:</b>
UF1	4,9273 Ha	\$107.778.347	<b><u>\$ 531.056.250</u></b>
UF2	1,080 Ha	\$10.777.835	<b><u>\$11.640.061</u></b>
CONSTRUCCIÓN CASA	49,912 M2	\$580.000	<b><u>\$28.948.960</u></b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>			<b><u>\$571.645.271</u></b>
<b>TOTAL REDONDEADO</b>			<b><u>\$571.646.000</u></b>

**SON: QUINIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS MDA/CTE.**

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:

ALEXANDER BOLAÑOS FLOREZ, identificado con cedula de ciudadanía N° 76.330.472 expedida en Popayán Cauca.

2. Dirección, teléfono y demás datos de los peritos: Carrera 10A # 66N-70 Casa 112 -Conjunto Residencial Horizontes – Teléfono: 3104370802 email: [avaluamos3377@gmail.com](mailto:avaluamos3377@gmail.com)

3. Profesión, oficio u arte del perito: Abogado, con matrícula T.P. N° 168847 del C.S. de la J, perito avaluador con Registro Abierto de Avaluadores N° 76330472, expedido por la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores "ANAV".

Anexos:

- a) Tarjeta Profesional de abogado
- b) Certificado Registro Abierto de Avaluador de N° 76330472, expedido por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores "ANAV".

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, estos son algunos de los avalúos realizados:

Avaluador: Alexander Bolaños Flórez

Nº	SOLICITANTE	DIRECCIÓN INMUEBLE	CONTACTO	CATEGORIA	OBJETO
1	MARÍA LUCILA ROSERO DE PE	CALLE 18AN # 3-45 URBANIZACIÓN PORTALES DEL RÍO POMONA	3128310448	URBANO	TRANSACCIÓN EN EL MERCADO
2	ADANISA MONCAYO SALAZAR	CARRERA 11 # 15-17 BARRIO BELEN - TIMBIO CAUCA	3113161222	URBANO	TRANSACCIÓN EN EL MERCADO
3	CESAR AUGUSTO SANCHEZ BOLAÑOS	CALLE 4 # 1-15 BARRIO LA PLAYA -MUNICIPIO DE EL TAMBO-	3148944233	URBANO	TRANSACCIÓN EN EL MERCADO
4	IGLESIA PENTECOSTAL UNIDA DE COLOMBIA	MUNICIPIO DE TIMBIO- VEREDA CINCO DÍAS-LOTE Nº 1	3126984427	RURAL	TRANSACCIÓN EN EL MERCADO
5	FANNY ESPERANZA REALPE MUÑOZ	CARRERA 22 # 12-732 BARRIO PANAMERICANO-MUNICIPIO DE TIMBIO	3206047890	URBANO	TRANSACCIÓN EN EL MERCADO
6	ANA OLIVIA COLLAZOS LONGO	LOTE Nº 1-PREDIO LA SOLEDAD-VEREDA SAN PEDRITO -MUNICIPIO DE TIMBIO	3217516051	RURAL	TRANSACCIÓN EN EL MERCADO
7	LUBIER CEBALLOS FERNANDEZ	LOTE - VEREDA URUBAMABA 2-MUNICIPIO DE TIMBIO	3105186138	RURAL	TRANSACCIÓN EN EL MERCADO

6. No he sido designado en Procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
7. No estoy incurso 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:
  - Certificado de Tradición Nº 120-80591
  - Escritura Pública Nº 4829 de fecha 31 de diciembre de 2013, de la Notaría Tercera del Círculo de Popayán.
  - Registro Fotográfico
  - Mapa de ubicación del Inmueble.
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:**



**ALEXANDER BOLAÑOS FLOREZ**  
CC. # 76.330.472 de Popayán  
AVAL-76330472  
Avaluador

Popayán, Cauca, 12 de febrero de 2023

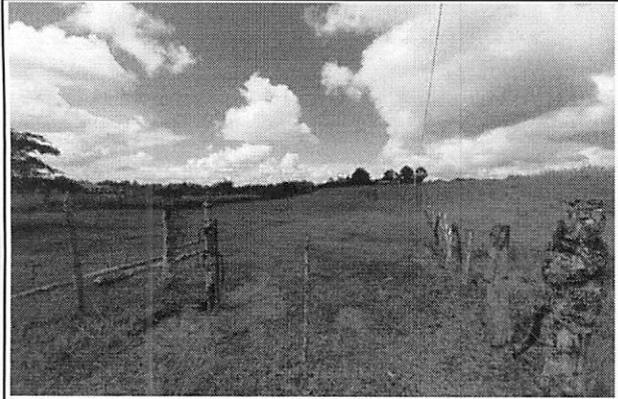
## AVALÚO COMERCIAL

N. SOLICITANTE **ANA LIA MERA SALINAS**  
**PEDRO ANDRES MUÑOZ ERZO** C.C. **31.938.623**

DIR. INMUEBLE **PARCELA 14 CORREGIMIENTO LA CAPILLA - VEREDA LAGO EL BOLSÓN - MUNICIPIO DE CAJIBIO - DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

ENTIDAD **DESPACHO JUDICIAL** FECHA AVALÚO **12/02/2023**

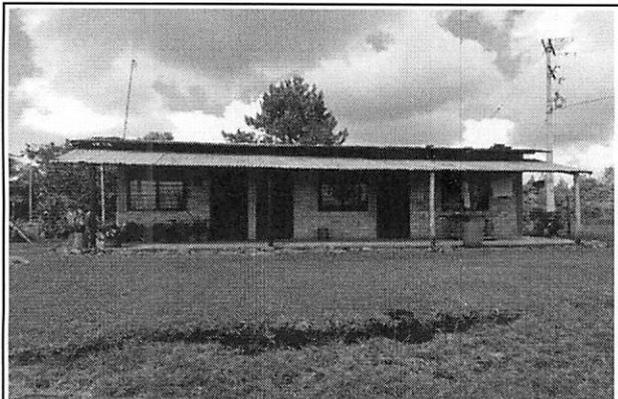
### REGISTRO FOTOGRAFICO



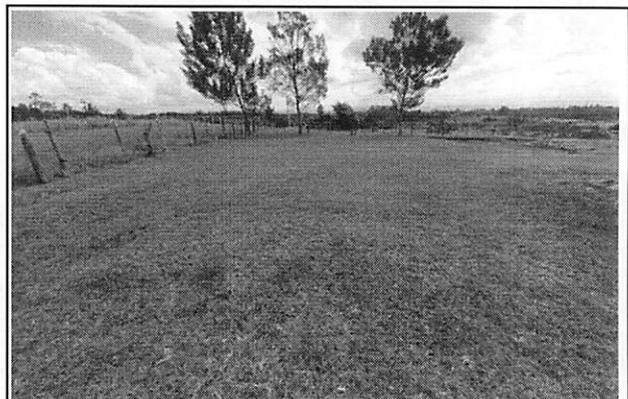
FRENTE DEL TERRENO



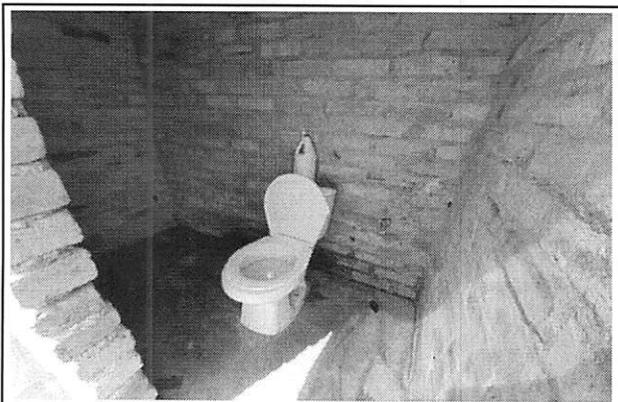
VÍA DE ACCESO AL PREDIO



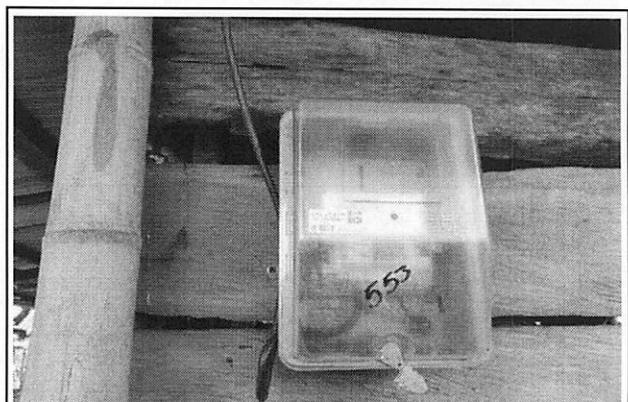
FACHADA CASA



TERRENO - PARTE PLANA



BAÑO



CONTADOR ENERGÍA

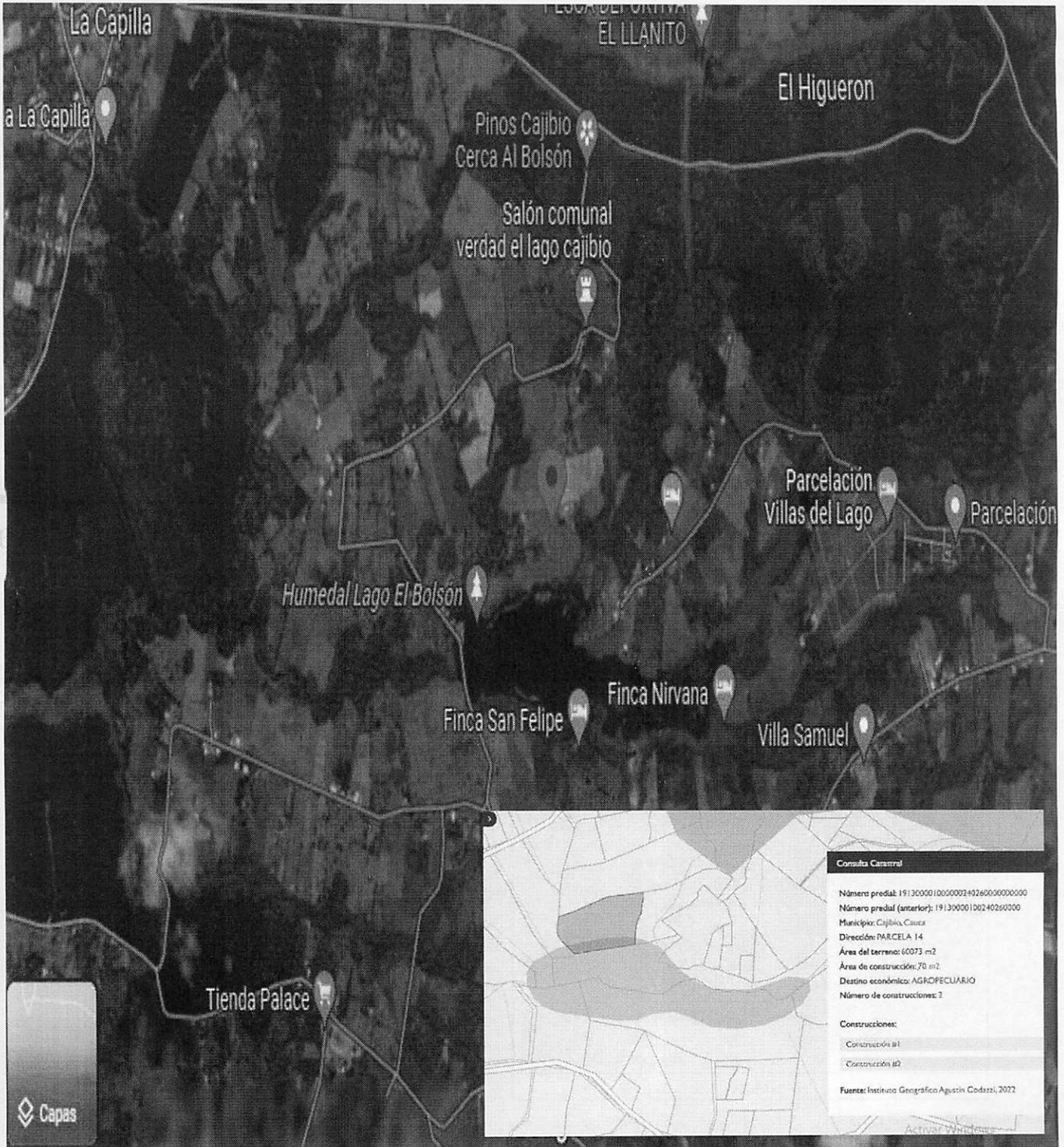
## AVALÚO COMERCIAL

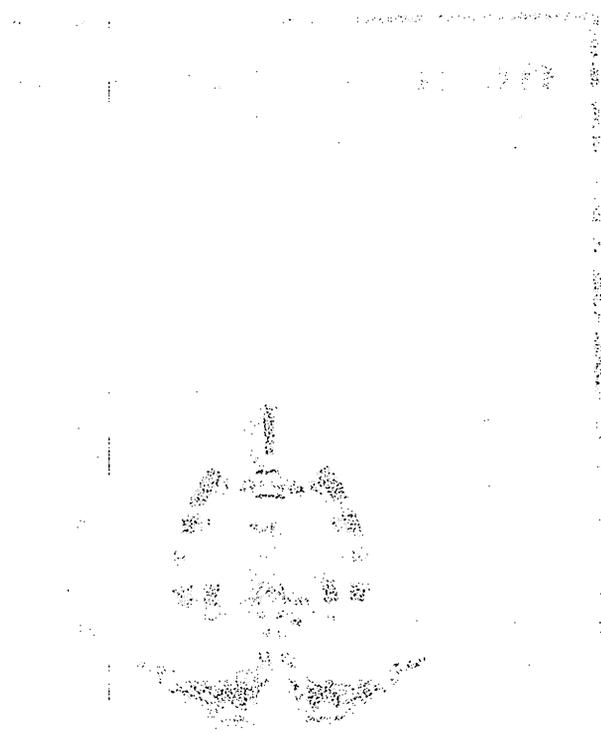
N. SOLICITANTE **ANA LIA MERA SALINAS**  
**PEDRO ANDRES MUÑOZ ERZO** C.C. **31.938.623**

DIR. INMUEBLE **PARCELA 14 CORREGIMIENTO LA CAPILLA - VEREDA LAGO EL BOLSON - MUNICIPIO DE CAJIBIO - DEPARTAMENTO DEL CAUCA**

ENTIDAD **DESPACHO JUDICIAL** FECHA AVALÚO **12/02/2023**

### UBICACIÓN DEL INMUEBLE





Rds  
20-febrero-23  
Katherine

Janneth Muñoz Toro  
Abogada

Popayán-cauca, febrero 20 de 2023.

Doctor:

**PABLO ALEJANDRO ZUÑIGA RECALDE**

Juez Tercero Civil de Pequeñas Causas y competencias Múltiple de Popayán-cauca.  
E.S.D.

**Radicado:**19001400300520170016800

**Demandante:** MARTHA LEGNY ZUÑIGA NAVIA

**Demandado:** RODRIGO HERNANDEZ AGREDO

**Clase de Proceso:** EJECUTIVO HIPOTECARIO

Por medio del presente escrito me permito allegar a su despacho, avalúo en documento PDF del bien inmueble con nomenclatura carrera 1GE No. 19-63 Barrio los sauces, de la ciudad de Popayán, bien inmueble que forma parte en el proceso de la referencia.

Lo anterior, para su conocimiento y fines pertinentes.

Suscribo con mi más alta consideración,

Atentamente,



**JANNETH MUÑOZ TORO.**

C.C.No.25.283.185 de Popayán-Cauca.

T.P.No.252.521 del C.S. de la J.

Calle 8 No.9-48 Oficina 7

Celular. 313 735 3673 email: [Janneth1147@hotmail.com](mailto:Janneth1147@hotmail.com)

*"El abogado no debe brillar solo por su acopio de conocimientos, sino por la rectitud de su conducta"*

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA,  
MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS  
OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

**AVALÚO COMERCIAL URBANO**

**CARRERA 1GE No. 19-63 PARCELACIÓN LOS SAUCES**



**PROPETARIO:** RODRIGO HERNANDEZ AGREDO  
**PREDIO:** URBANO  
**DEPARTAMENTO:** CAUCA  
**MUNICIPIO:** POPAYÁN  
**BARRIO:** PARCELACIÓN LOS SAUCES  
**DIRECCIÓN:** CARRERA 1GE No. 19-63 o 19-59

**AGOSTO 12 DE 2022**

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CS 5 CONJUNTO CERRADO MORINDA VITTAL POPAYÁN  
CORREO: vilmaduymovic@gmail.com - Celular 311 378 42 96

## **VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

### **ÍNDICE GENERAL**

- 1. INFORMACIÓN BÁSICA**
  - 1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO
  - 1.2 OBJETO O PROPOSITO DEL AVALÚO
  - 1.3 BASE DE LA VALORACIÓN
  - 1.4 FECHA DE LA VISITA
  - 1.5 FECHA DEL INFORME
  - 1.6 CREDENCIALES DEL PERITO
  - 1.7 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR
  - 1.8 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE
  - 1.9 VIGENCIA DEL AVALÚO
  - 1.10 LOCALIZACIÓN
  - 1.11 VIAS DE ACCESO PRINCIPALES
  - 1.12 INFRAESTRUCTURA URBANA
  
- 2. INFORMACIÓN JURÍDICA**
  - 2.1 IDENTIFICACIÓN JURÍDICA
  - 3 IDENTIFICACIÓN CATASTRAL
  
- 4. NORMATIVIDAD URBANA VIGENTE**
  
- 5. INFORMACIÓN DEL SECTOR**
  - 5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR
  - 5.2 VECINDARIO
  - 5.3 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA
  - 5.4 VIAS DE ACCESO PRINCIPALES
  - 5.5 INFRAESTRUCTURA URBANA
  - 5.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN O DESVALORIZACIÓN
  
- 6. GENERALIDADES DEL INMUEBLE**
  - 6.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
  - 6.2 Ubicación y Accesibilidad
  - 6.3 Linderos
  - 6.4 Áreas de títulos y áreas según visita
  - 6.5 Forma Geométrica
  - 6.6 Frente Sobre Vías
  - 6.7 Relación frente fondo
  - 6.8 Vía se acceso
  - 6.9 Topografía
  - 6.10 Servicios básicos disponibles

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CS 5 CONJUNTO CERRADO MORINDA VITTAL POPAYÁN  
CORREO: vilmaduymovic@gmail.com - Celular 311 378 42 96

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

- 6.11 **CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN**
- 6.11.1 *Especificaciones técnicas y constructivas*
- 6.11.2 *Estado de conservación y vetustez*
- 6.11.3 *Aspectos económicos del inmueble*
  
- 7. **INVESTIGACIÓN ECONÓMICA**
- 7.1 **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO**
- 7.2 *Memorias de calculo*
- 7.3 *Método de Costo de Reposición*
  
- 8 **CONSIDERACIONES GENERALES**
  
- 9 **DECLARACIONES**
- 9.1 *Clausula de prohibición de publicación del informe*
  
- 10 **AVALÚO**
  
- 11 **ANEXOS FOTOGRAFICO**
  
- 12 **ANEXOS**
  
- 13 **CREDECIALES DEL PERITO**

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

**1. INFORMACIÓN BÁSICA**

**RADICADO:** 190014003005 2017 000168 00  
**PROCESO:** EJECUTIVO HIPOTECARIO  
**DEMANDANTE:** MARTHA LEGNY ZUÑIGA NAVIA  
**DEMANDADO:** RODRIGO HERNÁNDEZ AGREDO  
**JUZGADO:** TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYÁN, CAUCA

**1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO**

*El presente informe se realiza atendiendo la solicitud realizada por la abogada Janneth Muñoz Toro*

**1.2 OBJETO O PROPOSITO DEL AVALÚO**

*El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble con fines judiciales.*

**1.3 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.*

**1.4 FECHA DE LA VISITA:** *La visita se realizó el día 29 de julio de 2022*

**1.5 FECHA DEL INFORME:** *12 de agosto de 2022, informe realizado por la Ing. Civil Vilma Duymovic García.*

**1.6 CREDENCIALES DEL PERITO**

*Vilma Duymovic García, Ingeniera Civil y Especialista en Ingeniería de Regadíos de la Universidad del Cauca.*

*T.P: 1920236824 Cauca, del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA).*

*Registro Abierto de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio,*

## **VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

*RAA: AVAL-34531401 emitido por la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.*

*Técnico en avalúos de la institución Tecni-Incas e Incatec. Ver anexo credencial del perito.*

### **1.7 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

*La avaluadora no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, o la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura y otros). No se revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito 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.*

### **1.8 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE**

*La Avaluadora 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.*

*La Avaluadora 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*

### **1.9 VIGENCIA DEL AVALÚO**

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

### **1.10 LOCALIZACIÓN**

- **Departamento:** Cauca
- **Municipio:** Popayán
- **Comuna:** 5
- **Barrio:** Parcelación Los Sauces
- **Manzana** 0052
- **Dirección:** Cra 1GE No. 19-63

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CS 5 CONJUNTO CERRADO MORINDA VITTAL POPAYÁN  
CORREO: vilmaduymovic@gmail.com - Celular 311 378 42 96

## VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

### 1.11 VÍAS DE ACCESO PRINCIPALES

Las principales vías de acceso son la calle 19, calle 19ª, Cra 3Be, Cra 1GE, con pavimento en regular estado de conservación.

### INFRAESTRUCTURA URBANA

El sector cuenta con servicios públicos básicos como: energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, cobertura de telefonía fija, móvil, gas domiciliario, servicios de transporte público.

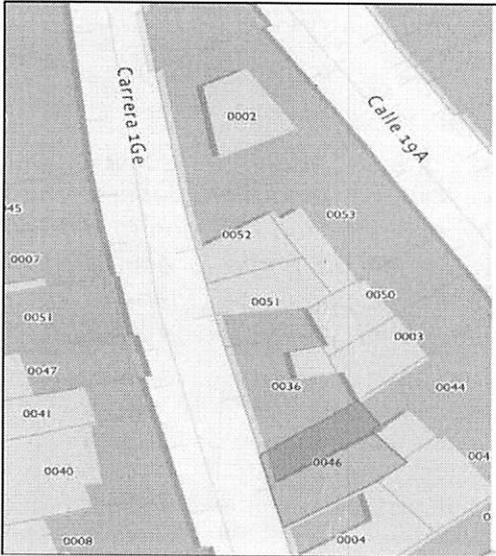
## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA Y CATASTRAL

### 2.1 IDENTIFICACIÓN JURÍDICA

- Escritura pública No. 2666 del 24 de julio de 2015 de la Notaría 3 de Popayán.
- Certificado de tradición No. 120- 177294 de la ORIP de Popayán
- Propietario actual: Rodrigo Hernández Agredo
- Dirección: Cra 1GE No 19-63.
- Medida cautelar: Embargo ejecutivo

**NOTA:** El Avaluador no da opinión sobre aspectos jurídicos ya que no son de su competencia.

### 3. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

	Número predial: 190010104000000520046000000000
	Número predial (anterior): 19001010400520046000
Municipio: Popayán, Cauca	
Dirección: K 1GE 19 63 Lo 2	
Área del terreno: 81 m <sup>2</sup>	
Área de construcción: 31 m <sup>2</sup>	
Destino económico: HABITACIONAL	
Número de construcciones: 1	
<b>Construcciones:</b>	
Construcción #1	
Área: 31 m <sup>2</sup>	
Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS	
Puntaje: 10	
Números de pisos: 1	
Números de habitaciones: 1	

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CS 5 CONJUNTO CERRADO MORINDA VITTAL POPAYÁN  
CORREO: vilmaduymovic@gmail.com - Celular 311 378 42 96

## VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

ITEMS	DESCRIPCIÓN
Código Predial Nuevo	19001010400000052004600000000
Código anterior	010400520046000
Matrícula Inmobiliaria	120-177294
Dirección	K 1GE 19 63 Lo 2
Destino económico	Habitacional
Área de Terreno	81 m <sup>2</sup>

Fuente: Catastro

#### 4. **NORMATIVIDAD URBANÍSTICA VIGENTE.**

Según consulta al ACUERDO NUMERO 06 DE 2002 (agosto 05 de 2002) por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Popayán.

**ARTÍCULO 46. Suelo Urbano (Ley 388 de 1.997, julio 18).** Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio Municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o perímetro sanitario (PLANO 13).

**ARTÍCULO 188. 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.

#### 5. **INFORMACIÓN DEL SECTOR**

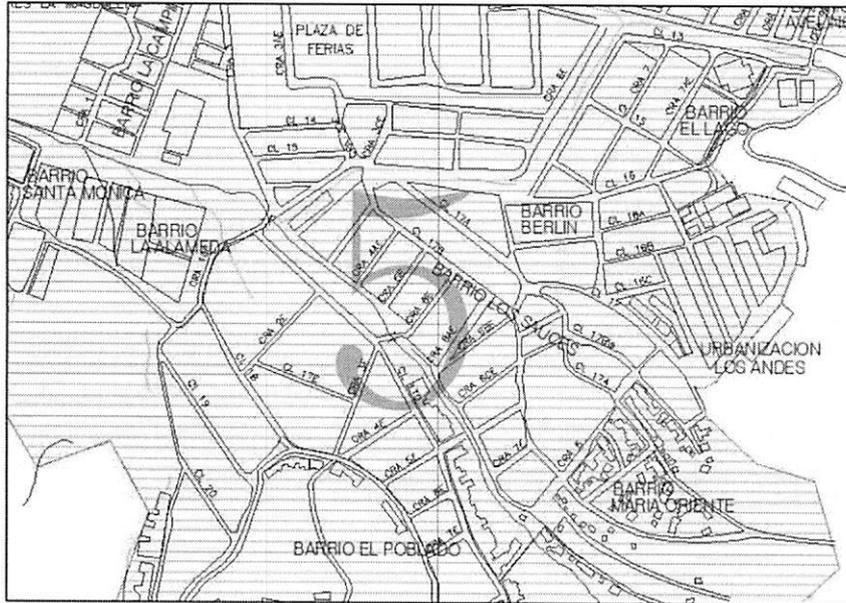
##### 5.1 **DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

## VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

*El predio se encuentra ubicado en el la Parcelación Los Sauces o Barrio Los Sauces, está delimitado por Los barrios Las ferias, Berlin, La María Oriente, El Poblado, La Alameda.*



Fuente: POT plano Comunas

### 5.2 VECINDARIO

*En el sector se encuentra El templo Católico San Antonio de Padua, salón comunal Los Sauces, Centro de salud Sur- Oriente, Cai, tiendas, supermercados y residencias.*

### 5.3 ESTRATIFICACIÓN SOCIECONOMICA: Estrato 2 (dos).

### 5.4 VÍAS DE ACCESO PRINCIPALES

*Las principales vías del sector son las carreras 1GE, 2E y calles 17 y 19 e que se encuentran pavimentadas en mal estado de conservación.*

### 5.5 INFRAESTRUCTURA URBANA

*El sector cuenta con servicios públicos básicos como: energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, cobertura de telefonía fija, móvil, gas domiciliario, servicios de transporte público, señalización y nomenclatura.*

## VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

### 5.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN O DESVALORIZACIÓN

El predio por su ubicación en un sector que presenta inseguridad, crecimiento sin planeación, con calles estrechas genera perspectivas de valorización negativas.

## 6. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

### 6.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

**6.2 Ubicación Accesibilidad:** El inmueble cuenta con la siguiente nomenclatura urbana: Carrera 1GE No. 19 -63 Lo 2, inmueble medianero en la manzana.

*Nota:* En la fecha de la visita la Placa de la nomenclatura que se encuentra en la fachada es: Cra 1GE No. 19-59. Se recomienda corregir la dirección.

### 6.3 LINDEROS según títulos

<b>NORTE</b>	En 7,50 metros con lote No. 4 que se reserva María Dolores Argote
<b>ORIENTE</b>	En 10,07 metros con lote No. 1 vendido a Gentil Tintinago y en 1 metro con lote 3 que se reserva Claudia Maritza Argote
<b>SUR</b>	En 7,50 metros aproximadamente con la calle 20
<b>OCCIDENTE</b>	En 10,07 metros con propiedad de Celestino Martínez

Fuente:

### 6.4 ÁREAS

FUENTE	ÁREA EN METROS <sup>2</sup>
Área de terreno según certificado de tradición	80,89
Área de terreno según IGAC	81,00
Área construida según visita	74,00

**6.5 Forma Geométrica:** El predio presenta forma geométrica irregular

**6.6 Frente Sobre Vías:** El predio posee frente sobre la carrera 1GE

**6.7 Relación frente fondo:** La relación frente fondo es de 1: 1,34

**6.8 Vías de acceso:** Las principales vías de acceso son las Cras 1GE, 19 calle 5 y calle 6.

**6.9 Topografía:** El inmueble presenta una topografía plana.

**6.10 Servicios Básicos Disponibles:** El inmueble cuenta con servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado. Complementarios: recolección de basuras. Alumbrado público, internet, telefonía móvil y fija.

### 6.11 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

#### 6.11.1 Especificaciones Técnicas y Constructivas:

## VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

*En el lote de terreno se ha levantado una construcción de un piso que presenta las siguientes especificaciones de construcción.*

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Ciclópea tradicional
Estructura	Sobre columnas, vigas
No de Pisos	1
Fachadas	Sencilla con muros de ladrillo común con pintura y una puerta metálica
Mampostería	Muros en ladrillo común, con repellos y pintura en mal estado y otra parte con ladrillo a la vista, la zona del patio con ladrillo tablón a la vista
Cubierta	Teja de fibrocemento sobre estructura en madera
Cielorraso	No posee cielorraso
Puertas	Interiores no hay
Pisos	Pisos en cemento
Escalera	No aplica
Cocina	Con mesón enchapado
Patio	Descubierto con piso en cemento
Alcobas	Tres con repellos y dos en ladrillo a la vista, sin puertas
Iluminación	Natural por medio de puertas y patio
Ventilación	Natural por medio de puertas y patio
Baños	Con enchapes sencillo sin puerta
Distribución	Sala, zona de circulación, cinco alcobas, baño, cocina y patio
Edad del inmueble	Aproximadamente 13 años
Observación	La construcción se encuentra en mal estado de conservación y mantenimiento,

### 6.11.2 Estado de Conservación y Vetustez:

**Vetustez:** Se estima en 13 años aproximadamente.

**Valor del estado de conservación:** El inmueble se encuentra en mal estado de conservación y mantenimiento.

### 6.11.3 ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE

- **COMERCIABILIDAD:** Debido a las características del inmueble y a las circunstancias económicas actuales este predio se puede comercializar dependiendo del precio y normatividad.
- **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** El inmueble se ubica en un sector donde hay problemáticas sociales que genera inseguridad.
- **FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR:** En el sector se observó remodelaciones individuales.

## **VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

### **7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA**

*De acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:*

- *Método de comparación o de mercado para el terreno y*
- *Método de costo de reposición para la construcción*

#### **7.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO**

*Es una técnica valuatoria, que busca establecer mediante la investigación de mercado, oferta y transacciones de inmuebles con similares características al que se avalúa, con el fin de calificar cada uno para así llegar al valor comercial. 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 ajustan al mayor y mejor uso y más rentable actualmente para la aplicación del Potencial de Desarrollo.*

*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 del avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación: Tierra, propiedad y bienes, mercado, independencia, objetividad entre otros.*

*Se buscaron ofertas de predios en el sector y sectores aledaños, 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.*

#### **7.2 MEMORIAS DE CALCULOS**

##### **7.2.1 Desarrollo del método de comparación o de mercado.**

## **VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

*Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, 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.*

*En la tabla siguiente se consigna la información encontrada para el estudio del mercado inmobiliario donde se realiza el análisis estadístico de las ofertas con el fin de obtener el valor del terreno y construcción en el sector.*

*Los datos obtenidos en el estudio se ajustan ya que el valor obtenido de la desviación estándar no supera el 7,5%*

*En anexos se registran las ofertas encontradas en el sector, se aclara que dichas ofertas se analizaron y se descartaron las que no cumplen con las características del inmueble objeto del avalúo.*

### **7.2.2 ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN EL SECTOR Y ANÁLISIS ESTADÍSTICO**

*En la tabla siguiente se consignan las ofertas que más se ajustan a los inmuebles a valorar, con este método se encuentra el valor del terreno.*

*Con este método se encuentra el valor del terreno.*

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
 ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
 UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

OFERTAS INDIVIDUALES ENCONTRADAS EN EL SECTOR								
OFERTA	DESCRIPCIÓN CONTACTO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA	OFERTA	VALOR FINAL	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR M <sup>2</sup> TERRENO	VALOR M <sup>2</sup> CONSTRUCCIÓN
1	Venta de casa en Los Sauces	72	130	\$ 220.000.000	\$ 200.000.000	9,09%	\$ 450.000	\$ 1.289.231
2	Venta de casa en los Sauces	72	95	\$ 150.000.000	\$ 135.000.000	10,00%	\$ 400.000	\$ 1.117.695
3	Venta de casa en los Sauces	71	68	\$ 90.000.000	\$ 81.000.000	10,00%	\$ 400.000	\$ 773.529
8	Venta de casa en los Sauces	69	35	\$ 70.000.000	\$ 66.500.000	5,00%	\$ 450.000	\$ 1.012.657
PROMEDIO							\$ 425.000	\$ 1.048.378
DESVIACIÓN ESTANDAR							25000,00	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN							5,88%	
LÍMITE SUPERIOR							\$ 450.000	
LÍMITE INFERIOR							\$ 400.000	
VALOR ADOPTADO							\$ 425.000	

**Valor del terreno obtenido es de \$425.000/m<sup>2</sup>.**

**OBSERVACIONES:** En la determinación del valor comercial por m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> del terreno se analizaron las ofertas encontradas en el sector que cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial por m<sup>2</sup> de lote adoptado es el promedio de los datos.

**Nota:** Para la construcción se usa el método de costo de reposición dado que los materiales de construcción de las ofertas son diferentes en cuanto a calidad y terminados.

### 7.3 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

**Método de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación

## VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

Valor a nuevo de la construcción de acuerdo con las especificaciones y estado de la construcción se estiman los valores de reposición que se detallan en la tabla siguiente

La depreciación se calcula utilizando las fórmulas de Fitto y Corvini, las cuales tienen en cuenta la edad y el estado de conservación de cada construcción.

El valor a nuevo se estima en \$450.000/m<sup>2</sup> construido para obra negra que no cuenta con especificaciones técnicas adecuadas y sin licencia de construcción.

**7.3.1 CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITO Y CORVINI**  
Dichas fórmulas ya se encuentran determinadas en la hoja de cálculo y se consignan en la tabla siguiente.

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa	13	70	18,57%	3	27,12%	\$ 450.000	\$122.029	\$327.971	\$ 330.000

Valor adoptado para la construcción: \$330.000/ m<sup>2</sup>.

**Nota:** El valor es adecuado de acuerdo con el estado del inmueble y las técnicas de construcción deficientes.

## 8. CONSIDERACIONES GENERALES

Se analizaron factores tales como su ubicación en un sector que presenta problemática social.

Buena prestación de servicio de transporte en todo tipo de vehículo.

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

*El tamaño del inmueble es favorable para su desarrollo.*

*El estado del inmueble, además no cuenta con licencia de construcción.*

## **9 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

*Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:*

- *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".*
- *Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Committee. 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".*
- *Esquema de Ordenamiento del Municipio de Popayán, Cauca.*
- *Ley 1561 del 11 de julio de 2012. Artículo 20. Honorarios del perito.*

## **VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

- **Resolución 1190 del 26 de septiembre de 2019 IGAC. Criterios para determinar el pago de los servicios de avalúos comerciales.**

### **DECLARACIONES**

- *Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el Avaluador alcanzan 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 tienen intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.*
- *Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.*
- *La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.*
- *El Avaluador han cumplido los requisitos de formación de su profesión.*
- *El Avaluador adoptan 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 peritaje valuatorio normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.*
- *El Avaluador tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.*
- *El Avaluador han 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.*
- *El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no se sabe 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 la información obtenida.*

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

*En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito proporcionar las siguientes informaciones y declaraciones:*

1. *Bajo juramento informo que mi dictamen es independiente e imparcial y corresponde a mi real convicción profesional.*

2. *Me identifico como Vilma Duymovic García, portadora de la cedula de ciudadanía No. 34.531.401 de Popayán de profesión Ingeniera Civil con la T.P: 1920236824 CAU del COPNIA (Consejo Profesional Nacional de Ingeniería), Especialista en Ingeniería de Regadíos y técnico en avalúos de la Institución Educativa Tecni Incas, residente en la Cra 17 No. 55N-45 Cs 5 del Conjunto Cerrado Morinda Vital, de la ciudad de Popayán, con teléfono 3113784296 y correo electrónico: vilmaduymovic@gmail.com.*

*Presto servicios en el campo valuatorio como Técnico en avalúos y cuento con el Registro Abierto de Avaluadores RAA: AVAL -34531401, de acuerdo con la ley del avaluador.*

*Además, he prestado mis servicios como Auxiliar de Justicia desde marzo de 2011 hasta la actualidad.*

3. *Presté mis servicios como perito Avaluador a la firma W.R. Ingenieros Ltda en el proceso de adquisición de tierras en el Departamento del Cauca adelantado por INCODER, en virtud del memorando de entendimiento suscrito entre USAID y EL INCODER, desde el 15 de noviembre de 2012 hasta junio 30 de 2013.*

*He prestado mis servicios a la firma BDO avalúos en el Consorcio avalúos ICBF 2017, realizando los avalúos de los predios de propiedad del ICBF, en los Departamentos de Cauca, Nariño, Putumayo y Huila.*

*En la actualidad presto mis servicios como perito avaluador de forma independiente.*

4. *He prestado mis servicios como Auxiliar de Justicia en los municipios de Piendamó, Morales, Sotará, Timbío, Popayán, Puracé, Patía El Bordo. Relaciono algunos de los procesos en los que me he desempeñado como perito.*

5. *No he realizado publicaciones con respecto al tema del peritaje.*

6. *No he sido designada en procesos anteriores o en curso en procesos adelantados por el demandante.*

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

7. *Los exámenes, métodos, experimentos o investigaciones efectuados en este trabajo no son diferentes de los que he utilizado en dictámenes anteriores.*
8. *Los exámenes, métodos, experimentos o investigaciones efectuados en este trabajo no son diferentes respecto de aquellos que uso en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.*
9. *No me encuentro incurso en las causales del artículo 50 del Código General del Proceso.*
10. *Manifiesto que no me encuentro incurso en las causales de impedimento para actuar como perito en este proceso.*
11. *Declaro que acepto el régimen jurídico de responsabilidad como auxiliar de la justicia.*
12. *Declaro que cuento con el conocimiento necesario para realizar o rendir el dictamen solicitado, se adjunta la experiencia y documentos que acreditan la idoneidad y experiencia.*
13. *Manifiesto que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.*
14. *Se consultó el expediente correspondiente al proceso.*
15. *Se anexan los siguientes documentos: registro fotográfico, plano del inmueble levantado en la fecha de la visita, tarjeta profesional y experiencia.*
16. *Declaro que he actuado leal y fielmente en el desempeño de mi labor, con objetividad e imparcialidad tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.*

**9.1 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.*

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

**10. AVALÚO**

*El avalúo resulta de sumar el valor del terreno más el valor de la construcción con la información obtenida en el estudio del mercado en el sector.*

<b>ITEM</b>	<b>ÁREA M<sup>2</sup></b>	<b>VALOR UNITARIO</b>	<b>SUB TOTAL</b>
<b>TERRENO</b>	80,89	\$ 425.000	\$ 34.378.250
<b>CONSTRUCCIÓN</b>	74,00	\$ 330.000	\$ 24.420.000
<b>AVALÚO TOTAL</b>			<b>\$ 58.798.250</b>
<b>AVALÚO TOTAL POR REDONDEO</b>			<b>\$ 58.800.000</b>

**SON: CINCUENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$58.800.000)**

*Para constancia se firma el presente informe el día 12 de agosto de 2.022.*

*Cordialmente,*



**Ing. VILMA DUYMOVIC GARCIA**

**CC: 34.531.401 DE POPAYAN**

**TP: 19202-36824 CAUCA**

**RAA: AVAL-34531401**

**CELULAR: 3113784296**

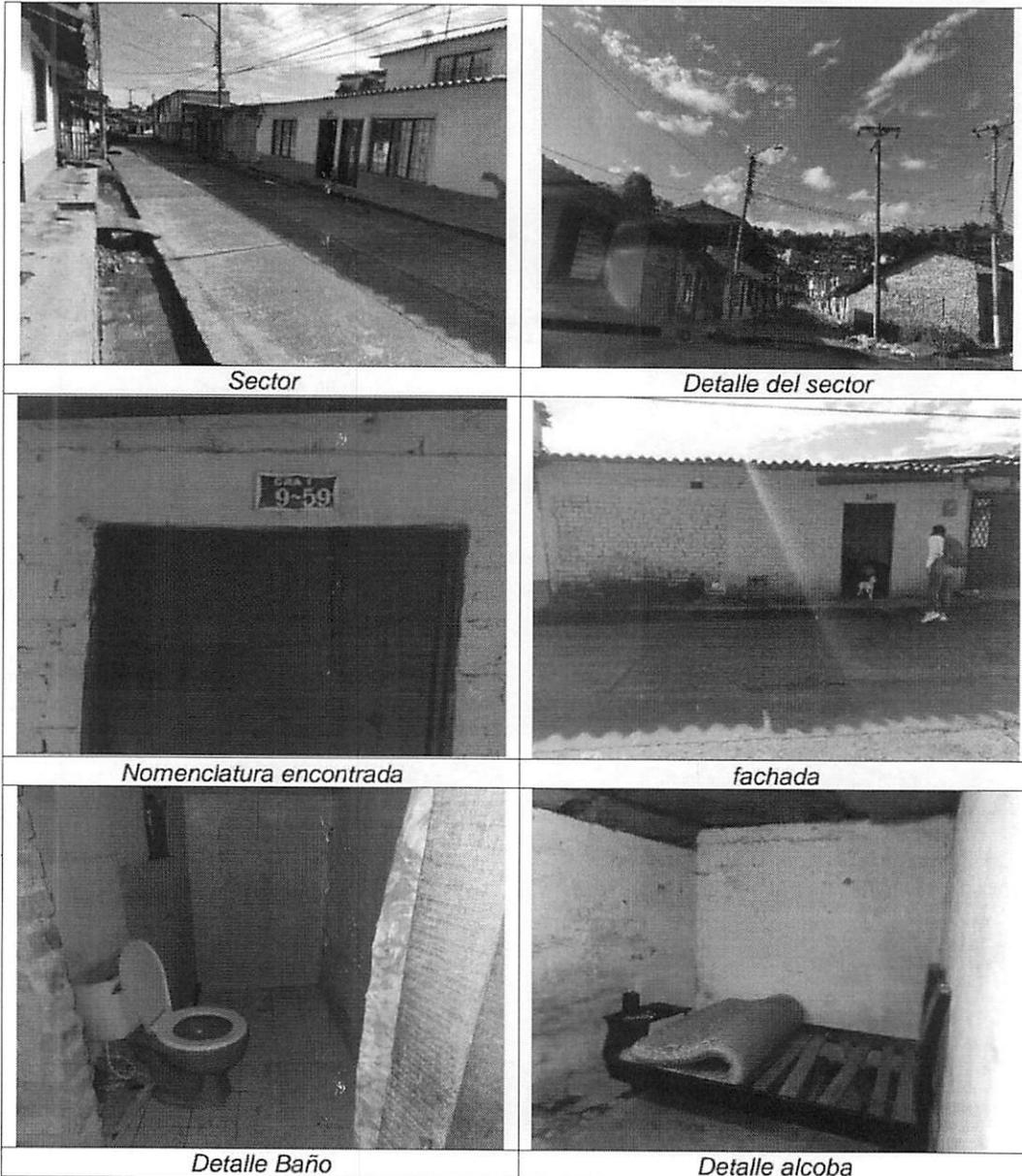
**DIRECCIÓN: CRA 17 No. 55 N- 45 CASA 5 Conjunto Cerrado MORINDA VITTAL, Popayán**

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA,  
MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS  
OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

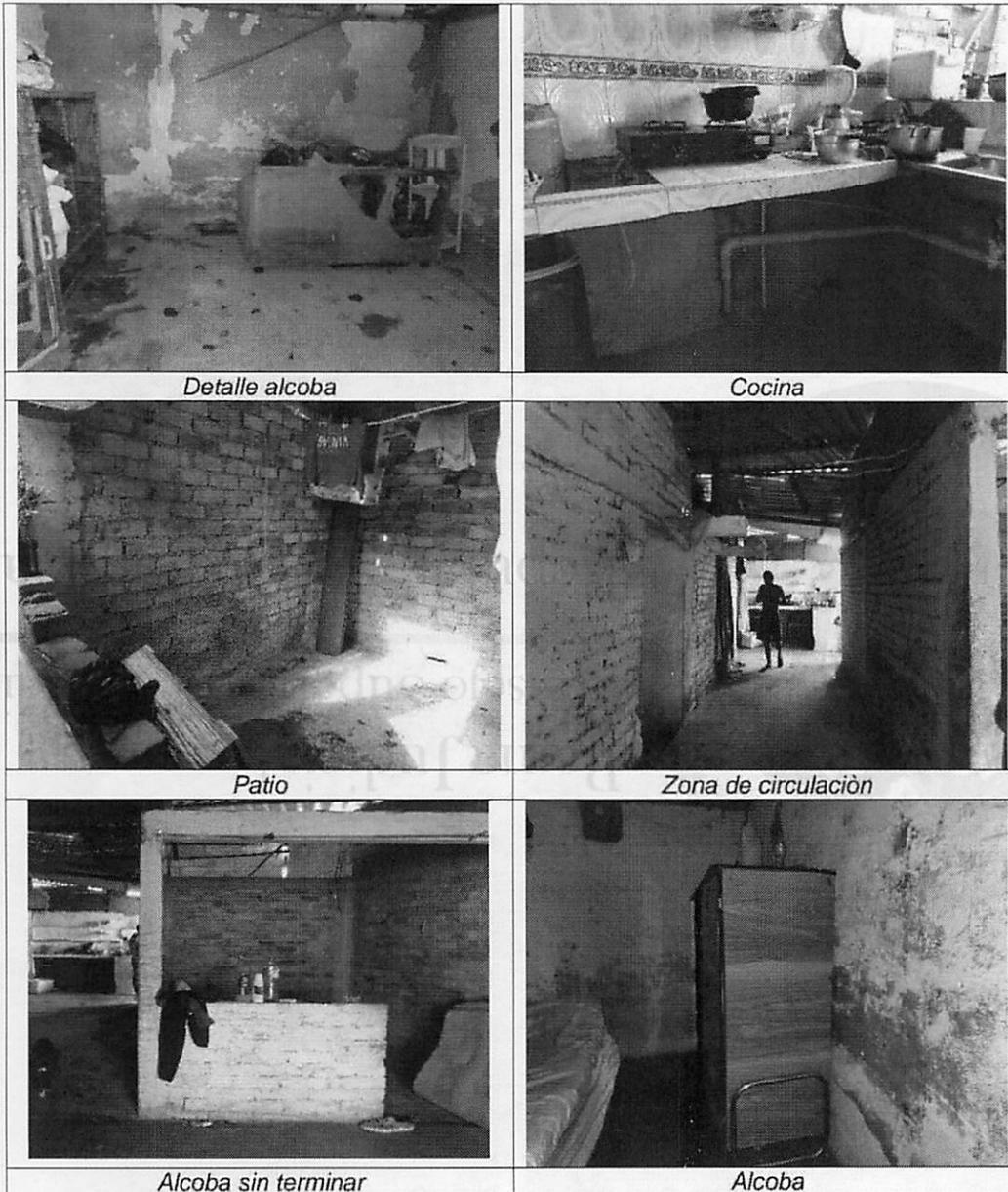
**11 ANEXO FOTOGRÁFICO**



**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA,  
MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS  
OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

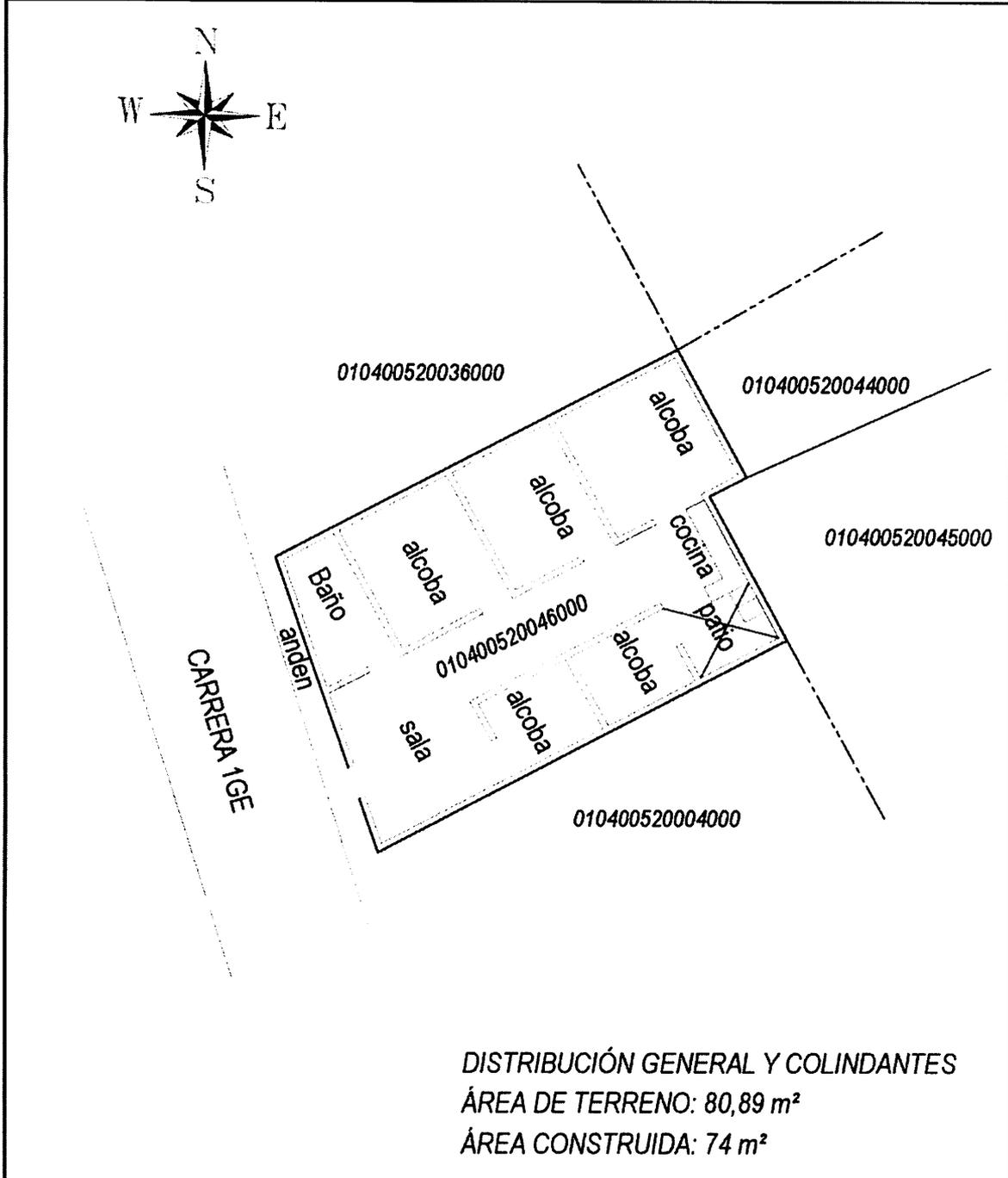


**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA,  
MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS  
OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

**11.1 PLANO DEL INMUEBLE**



**VILMA DUYMOVIC GARCIA**  
 INGENIERA CIVIL  
 ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
 UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA,  
 MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS  
 OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

**12 ANEXO DOCUMENTAL**

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

Certificado generado con el Pin No: 220330146557055639 Nro Matricula: 120-177294  
 Pagina 1 TURNO: 2022-120-1-2/208  
 Impreso el 30 de Marzo de 2022 a las 01:53:41 PM

**"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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 120 - POPAYAN DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: POPAYAN VEREDA: POPAYAN  
 FECHA APERTURA: 19-08-2009. RADICACION: 2009-120-6-9584 CON: ESCRITURA DE: 20-01-2009  
 CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
 NUPPE:  
 ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**  
 LOTE N° 2 con area de 80.89 MT52 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA #6: 25090120, NOTARIA SEGUNDA POPAYAN, Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

**AREA Y COEFICIENTE**  
 AREA: HECTAREAS - METROS - CENTIMETROS  
 AREA PRIVADA: METROS - CENTIMETROS / AREA CONSTRUIDA - METROS - CENTIMETROS  
 COEFICIENTE: %

**COMPLEMENTACION:**  
 PRIMERO - CLAUDIA MARITZA Y MARIA DOLORES ARGOTE, ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE MARIA ROSA ARGOTE BENAVIDES, SEGUN ESCRITURA #1.417 DE 21/04/2006 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 11/06/2006, BAJO MATRICULA INMOBILIARIA # 120-32063. . . . POR ESTA MISMA ESCRITURA SE ACTUALIZARON LOS LINDEROS.  
 SEGUNDO - MARIA ROSA ROGELIA ARGOTE BENAVIDES, ADQUIRIO EL INMUEBLE POR COMPRAVENTA A LIBIA ELENA FERNANDEZ DE SANDOVAL, SEGUN ESCRITURA # 59 DE 19/01/66 DE LA NOTARIA 2 DE POPAYAN, REGISTRADA EL 06/02/66 EN EL LIBRO 1 TOMO 1 FLS 345 PDA 273. . . . POR ESTA MISMA ESCRITURA CLEMENTE MENDEZ ARCOS, LE VENDIO LAS MEJORAS EXISTENTE EN EL LOTE

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
 Predio: URBANO  
 1) LOTE N° 2  
 2) CARRERA 1GE # 19-83 LOTE 2 PARCELACION LOS SAUCES

**DETERMINACION DEL INMUEBLE**  
 DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integracion y otras)**  
 120 - 32063

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-05-2009 Radicacion: 2009-120-6-9584**  
 Doc: ESCRITURA #6 DEL 20-01-2009 NOTARIA SEGUNDA DE POPAYAN VALOR ACTO: \$0  
 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, T-Titular de dominio incompleto)**  
 DE ARGOTE CLAUDIA MARITZA CC# 34559733  
 DE ARGOTE MARIA DOLORES CC# 34556355  
 A: ARGOTE MARIA DOLORES CC# 34556355 X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-06-2009 Radicacion: 2009-120-6-9584**

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CS 5 CONJUNTO CERRADO MORINDA VITTAL POPAYÁN  
 CORREO: vilmaduymovic@gmail.com - Celular 311 378 42 96



**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

 **República de Colombia**  8  
4  
A4023364821

ESCRITURA PÚBLICA N° ..... 2686 .....

..... DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS .....

FECHA DE OTORGAMIENTO: Veinticuatro (24) de Julio del año dos mil Quince (2015) .....

OC..... REPUBLICA DE COLOMBIA .....

..... SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO .....

--- NOTARIA TERCERA (3ª) DEL CÍRCULO DE POPAYÁN - CAUCA .....

..... NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO .....

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	CUANTÍA
203	Hipoteca	\$10.000.000

..... PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO .....

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Rodrigo Hernandez Agredo (Deudor)	CC 10565887
Martha Legny Zuñiga Navia (Acreedora)	CC 25592680

En la ciudad de Popayán, Departamento del Cauca, República de Colombia a veinticuatro (24) días de Julio del año dos mil Quince (2015), ante el despacho del Doctor MARIO OSWALDO ROSERO MERA Notario Tercero (3º) del Circulo de Popayán - Cauca, compareció el señor RODRIGO HERNANDEZ AGREDO, identificado con cedula N° 10565887 expedida en La Sierra, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, hábil para contratar y obligarse, quien para los efectos de este contrato se llamara EL DEUDOR y manifestó PRIMERO: Que se reconoce DEUDOR de la señora MARTHA LEGNY ZUÑIGA NAVIA, identificada con la cedula de ciudadanía N° 25592680 expedida en Balboa; por la cantidad de DIEZ MILLONES DE PESOS ..... (\$10.000.000) MONEDA CORRIENTE

 **República de Colombia**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene valor para el comercio

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

Suma que será entregada al DEUDOR cuando la escritura este debidamente registrada.....

SEGUNDO: Que la cantidad expresada en la cláusula anterior, se obliga a pagarla a su ACREEDOR (A) MARTHA LEGNY ZUÑIGA NAVIA o a su orden, o a quien sus derechos represente, en esta ciudad de Popayán, al vencimiento del plazo de UN (01) AÑO. Contado a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura, plazo prorrogable a voluntad de las partes.....

TERCERO: Que durante el plazo estipulado, el DEUDOR reconocerá intereses legales estipulados por el Banco De La Republica o la Superintendencia Bancaria al momento de ser cancelados que serán pagados a su ACREEDOR (A) o a su orden, en la ciudad de Popayán, por mensualidades anticipadas dentro de los CINCO (5) primeros días de cada mensualidad..... CUARTO: La mora en el pago de dos (2) mensualidades consecutivas de los intereses dará derecho al ACREEDOR (A) para declarar vencida la totalidad de la obligación y exigir la cancelación inmediata de la misma.....

QUINTO: En el evento de que el DEUDOR incurriere en mora de cancelar los intereses o el capital de la obligación a su cargo, pagaran como Interés Penal Adicional el cero coma cinco por ciento (0.5%) mensual, sin que esto limite o restrinja las acciones legales del ACREEDOR (A) para hacer efectiva la obligación, siendo de cargo del DEUDOR 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 por ciento (15%) sobre el total de la deuda por concepto de capital o intereses pendientes, honorarios que se causaran y harán efectivos con la sola presentación de la demanda.....

.....

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

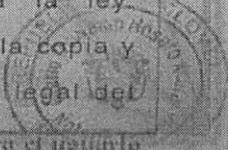
INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

 **República de Colombia**   
A402530-0922

**SEXTO:** Que para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que por medio de esta escritura contrae el DEUDOR además de comprometer su responsabilidad personal, constituye **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** a favor de su **ACREEDOR (A)** señora **MARTHA LEGNY ZUÑIGA NAVIA**, e siguiente bien inmueble **PREDIO No. 2** consistente en: Un **LOTE** de terreno, ubicado en la **PARCELACION LOS SAUCES** en la **Carrera 1GE** No. 19-63 del Municipio de Popayán – Departamento del Cauca: registrado bajo la Matricula Inmobiliaria N° 120 – 177294 inscrito en el catastro con el N° 010400520046000; Lote con una extensión de 80.89 metros cuadrados con frente de 7.50 metros sobre la calle 20, según Escritura No. 86 del 20 de Enero de 2009 de la Notaria Segunda de Popayán, y determinado por los siguientes linderos según Escritura No. 86 antes citada así: "NORTE, en 7.50 metros con lote No. 4 que se reserva María Dolores Argote; SUR, en aproximadamente 7.50 metros con la calle 20; ORIENTE, en 10.07 metros con lote No. 1 vendido a Gentil Tintinado y en 1 metros con lote 3 que se reserva Claudia Maritza Argote; y OCCIDENTE, en 10.07 con propiedad de Celestino Martinez". -- **SEPTIMO:** 1) Manifiesta el DEUDOR que el inmueble materia del presente contrato lo adquirió por compraventa conforme a la escritura N° 86 antes citada; 2) Inmueble registrado en la Oficina de Registro de Popayán bajo la Matricula Inmobiliaria N° 120 – 177294, e inscrito en el catastro con el N° 010400520046000. -- **PARÁGRAFO:** Esta hipoteca comprende el inmueble descrito con todas sus 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 al **ACREEDOR (A)** para que obtenga la copia y el registro de esta escritura para los fines de la constitución legal del

papel material para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

gravamen y para nombrar depositario de bienes en caso de cobro judicial. **NOVENO:** Que desde ahora acepta cualquier traspaso o cesión que el **ACREEDOR (A)** haga del crédito que garantiza esta hipoteca y de la presente garantía, con todas las consecuencias que señala la ley. **DECIMO:** Que en caso de que el inmueble materia del presente contrato fuere perseguido por un tercero para la efectividad de otra obligación. Caducara el plazo arriba señalado y consecuentemente podrá el **ACREEDOR (A)** establecer la acción judicial pertinente. **DECIMO PRIMERO:** Que los gastos que ocasione el otorgamiento de esta escritura, así como los de registro y anotación y lo de cancelación cuando llegare el caso serán por cuenta del **DEUDOR**. **-DECIMO SEGUNDO. Domicilio Contractual:** Para todos los efectos legales, el domicilio de las partes es El municipio de Popayán. Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos estado civil y número de sus documentos de Identidad. Declaran que todas las cláusulas consignadas en el presente, instrumento son correctas y que en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas, manifestando estar notificados que un error no corregido antes de ser firmada, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva a nuevos gastos para los contratantes y otorgantes. Que conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados-----

**ACEPTACIÓN:** Presente el **ACREEDOR (A)** señora **MARTHA LEGNY ZUÑIGA NAVIA** mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, de estado civil unión libre sin unión marital de hecho vigente, manifestó que **ACEPTA** la presente escritura, la **HIPOTECA** que por medio de ella

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

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA,  
MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS  
OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

 **República de Colombia**  10  
6

se constituye, en su exclusivo favor, con la autorización para el registro y las demás declaraciones que ella contiene.-----  
**SE HIZO LA ADVERTENCIA ARTICULO 6 DECRETO 960/70.**-----  
**ADVERTENCIAS, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN**

**LEIDO.** El Notario personalmente, ha advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fe, conforme a los principios normativos y del derecho y les han instado para que revisen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura para lo cual exoneran al Notario y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman. -A los otorgantes se les pone de presente el contenido del artículo 9 del decreto 960 de 1.970, que dispone: "Los notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo". A su vez los comparecientes fueron advertidos de registrar la presente escritura dentro del término legal (2 meses) en la Oficina de Registro correspondiente. -A todo lo anterior los comparecientes dieron su asentimiento y en prueba de ello, firman en esta Oficina, junto con el Notario, quien de esta forma lo autoriza. -

Se allega certificado de paz y salvo municipal N° 103650 manifestando que el Tesorero Municipal de Popayán certifica que el predio N° 010400520046008 con 1 propietario(s) a nombre de HERNANDEZ AGUIRRE RODRIGO se encuentra a paz y salvo con el Municipio de Popayán por concepto de impuesto Predial, valorización, hasta el 31/12/2019. Detalles y Observaciones Área 01, Área Cons: 01

 **República de Colombia**

Para validar esta escritura debe ser inscrita en el Registro Público de la Oficina de Registro correspondiente. Este documento es válido para los fines que se indican en el texto y no genera obligaciones ni derechos para las partes.

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

Dirección: K 1GE 19 63 Lo 2, fecha de pago: 22/07/2016, Avalúo IGAC, \$8.980.000, expedido para escritura con fecha 20/07/2015. ....

Hojas Notariales utilizadas N° Aa025384021- Aa025384022- Aa025384023 .....

Resolución 841 de 2015. ....

Derechos Notariales: .....\$46.270

Superintendencia y Fondo de Notariado: .....\$14.500

Iva: .....\$12.861

*Rodrigo Hernández Agredo*  
RODRIGO HERNANDEZ AGREDO

*Marta Legny Zúñiga Navia*  
MARTHA LEGNY ZUÑIGA NAVIA

Huella Dactilar

Huella Dactilar

*Mario Oswaldo Rosero Mera*  
Dr. MARIO OSWALDO ROSERO MERA  
Notario Tercero (3°) del Circuito de Popayán - Cauca

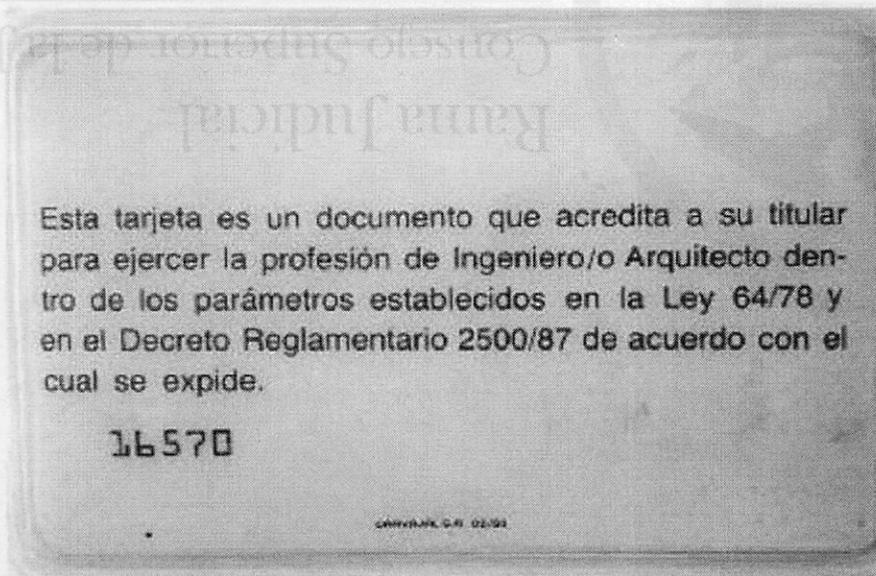
República de Colombia  
**NOTARÍA TERCERA DE POPAYÁN**  
Es PRIMERA copia autentica tomada de su original  
**PRESTA MERITO EJECUTIVO**  
Consta de (04) hojas INCLUIDO ANEXOS  
Se expide para el acreedor MARTHA LEGNY  
ZUÑIGA NAVIA  
VALIDO PARA HACER EFECTIVO EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION  
Fecha: 30 JUL 2015  
MARIO OSWALDO ROSERO MERA

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA,  
MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS  
OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

**13 ANEXO CREDENCIALES DEL PERITO**



**1920236824 CAUCA.**

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CS 5 CONJUNTO CERRADO MORINDA VITTAL POPAYÁN  
CORREO: vilmaduymovic@gmail.com - Celular 311 378 42 96

## VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS



PIN de Validación: af9e0a8d



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) VILMA DUYMOVIC GARCÍA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34531401, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-34531401.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VILMA DUYMOVIC GARCÍA 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  
16 Jun 2017

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 2 Inmuebles Rurales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
16 Jun 2017

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CS 5 CONJUNTO CERRADO MORINDA VITTAL POPAYÁN  
CORREO: vilmadyumovic@gmail.com - Celular 311 378 42 96

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS



PIN de Validación: af9a8a8d



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



**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Mayo 2021

Regimen  
Régimen de Transición

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Mayo 2021

Regimen  
Régimen de Transición

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
10 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CS 5 CONJUNTO CERRADO MORINDA VITTAL POPAYÁN  
CORREO: vilmadyumovic@gmail.com - Celular 311 378 42 96

## VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS



PIN de Validación: a19a8a8d



### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
10 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
10 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

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

Página 3 de 5

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CS 5 CONJUNTO CERRADO MORINDA VITTAL POPAYÁN  
CORREO: vilmaduymovic@gmail.com - Celular 311 378 42 96

34

## VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS



PIN de Validación: af9a0a8d



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



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, 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 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA  
Dirección: CARRERA 17 N° 55 N - 45, CASA 5, CONJUNTO MORINDA VITTAL  
Teléfono: 3113784296  
Correo Electrónico: [vilmaduymovic@gmail.com](mailto:vilmaduymovic@gmail.com)

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas  
Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

#### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	09 Jun 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) VILMA DUYMOVIC GARCÍA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34531401.

El(la) señor(a) VILMA DUYMOVIC GARCÍA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA,  
MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS  
OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS



PIN de Validación: af9a0a8d



**PIN DE VALIDACIÓN**

**af9a0a8d**

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 veintiséis (26) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Página 5 de 5

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CS 5 CONJUNTO CERRADO MORINDA VITTAL POPAYÁN  
CORREO: vilmaduymovic@gmail.com - Celular 311 378 42 96

36

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA,  
MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS  
OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS



PIN de Validación: af9a0a8d



PIN DE VALIDACIÓN

af9a0a8d

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 veintiséis (26) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



**VILMA DUYMOVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA,  
MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS  
OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

CERTIFICADO

**CORPORACIÓN  
COLEGIO NACIONAL DE  
AVALUADORES**



NIT: 9014854819

PERSONERÍA JURÍDICA 55-0000000002280.12

Sabaneta, Antioquia: agosto, de 2022

**A QUIEN LE INTERESA**

Que el Señor(a), Vilma Duymovic García, identificado(a) con la cédula de ciudadanía Colombiana No 34531401 se encuentra afiliado como Colegiado Fundador, de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) Vilma Duymovic García, Se encuentra Registrado(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número AVAL-34531401, reside en la Ciudad de Popayán del departamento de Cauca. La ERA pertinente certificará las categorías de avalúos en los cuales el COLEGIADO esta registrado en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, para ello debe anexar el Certificado de Competencia que la entidad emite para tal fin.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) Vilma Duymovic García, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34531401. El(la) señor(a) Vilma Duymovic García se encuentra al día con las obligaciones y deberes de la Corporación.

Quien Certifica:

Sergio Alfredo Fernández Gómez.  
Presidente y Representante Legal  
Corporación Colegio Nacional de Avaluadores

Calle 75 A SUR 47 A 13 IN 408 Sabaneta Antioquia

3503979797

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CS 5 CONJUNTO CERRADO MORINDA VITTAL POPAYÁN  
CORREO: vilmaduymovic@gmail.com - Celular 311 378 42 96

**VILMA DUYMOVIC GARCIA**  
INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS



Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios  
CVAD-2022-1429636

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA  
COPNIA**

**EL DIRECTOR GENERAL**

**CERTIFICA:**

1. Que VILMA DUYMOVIC GARCIA, identificado(a) con CEDULA DE CIUDADANIA 34531401, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 19202-36824 desde el 24 de Octubre de 1990, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 110.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los cinco (05) días del mes de Julio del año dos mil veintidos (2022).

**Rubén Darío Ochoa Arbeláez**

\_\_\_\_\_  
Firma del titular (\*)

(\*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado.  
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.  
Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web [https://tramites.copnia.gov.co/Copnia\\_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart](https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart) indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA – COPNIA  
Calle 78 N° 9 - 57 - Teléfono: 322 0191 - Bogotá D.C.  
e-mail: [contactenos@copnia.gov.co](mailto:contactenos@copnia.gov.co)  
[www.copnia.gov.co](http://www.copnia.gov.co)

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CS 5 CONJUNTO CERRADO MORINDA VITTAL POPAYÁN  
CORREO: [vilmaduymovic@gmail.com](mailto:vilmaduymovic@gmail.com) - Celular 311 378 42 96

## VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA,  
MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS  
OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

### EXPERIENCIA

PROCESO	JUZGADO	OBJETO	DEMANDANTE	DEMANDADOS	APODERADO/DTE
RADICADO No. 2019-00004-00	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL TOTORO, C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA	EFREN BERMUDEZ	JAVIER OCAMPO OSORIO	DRA. ALEXANDRA SOFIA CASTRO VIDAL
		FECHA: 15/JUL/2019			
RADICADO No. 2019-000114-00	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CAJIBO, C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA	ALFONSO MARTINEZ GUTIERREZ	SOCIEDAD VILLEGAS URIBE Y CIA LTDA Y OTROS	DR. EDGAR BERNARDO ZÚNIGA
		FECHA: 15/JUL/2019			
RADICADO No. 2019-00000-00	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CAJIBO, C.	PROCESO DIVISORIO	ITALO PINTO OCAMPO	INGRID LORENA CABRERA OCAMPO	DR. CARLOS MARIO FERNÁNDEZ
		FECHA: 27/MAY/2019			
RADICADO No. 2019-000024-00	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SOTARÁ, C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA	JUÁN BOLIVAR ASTAIZA MOSCA	RUPERTO GOLONDRINO Y OTROS	DR. GERARDO CERON
		FECHA: 26/FEBR./2020			
RADICADO No. 2019-000025-00	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SOTARÁ, C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA	YADIRA ROCIO FLOREZ RIVERA Y OTRA	MARGARITA FLOR O FLOREZ Y OTROS	DR. GERARDO CERON
		FECHA: 17/MARZO /2020			
RADICADO No. 2019-000150-00	JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD-POPAYÁN	DESLINDE Y AMONIAMIENTO	JOSÉ RICARDO CELY MARIÑO	SAULO FERNANDO SANCHEZ ASTUDILLO	DR. AMADEO RODRIGUEZ
		FECHA: 24/FEBR./2020			
RADICADO No. 2017-00127-00	JUZGADO 1 PROMISCUO MUNICIPAL DE PIENDAMO, C.	PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA	ERNESTO BORRERO OSPINA	VÍCTOR LUIS VELASCO PILLIMUE, LORENZA DÍAZ VDA DE MERA	DR. FELIPE RENGIFO ORDÓNEZ
		FECHA: 25/feb/2020			
RADICADO 2013 00341 00	JUZGADO 1 ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE POPAYAN	REPARACIÓN	CARLOS OLMES MILLAN ARREDONDO	LA NACION - POLICIA NACIONAL	DE. AMADEO RODRIGUEZ
		FECHA: 6/JULIO/2020			
DIVISORIO	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CAJIBO, C.	PROCESO DIVISORIO	ITALO ALBERTO PINTO OCAMPO	INGRID LORENA CABRERA OCAMPO	CARLOS MARIO FERNÁNDEZ
		27 DE MAYO 2019			
RADICADO 2019 00122 00	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CAJIBO, C.	PERTENENCIA	ALFONSO MARTINEZ GUTIERREZ	SOCIEDAD VILLEGAS URIBE Y CIA LTDA Y OTROS	EDGAR B. ZÚNIGA
		14-nov-19			
RADICADO 2018 00542 00	JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN	EJECUTIVO MINIMA CUANTIA 23 DE MARZO DE 2021	EDWIN OBONAGA JANSASOY	ZORAIDA ROJAS VELASCO Y OTROS	OSCAR MAN CENDALES GODOY
RADICADO 2019 00059 00	JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN	DEMANDA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA -AUDIENCIA 28 DE OCTUBRE 2020	DIEGO LEÓN DÍAZ	SARA ROSINA CAJIBIOY	DRA. ALEXANDRA SOFIA CASTRO
RADICADO 2020 00147 00	JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN	DIVISORIO O VENTA DE BIEN COMÚN	DIEGO LEÓN DÍAZ	SARA ROSINA CAJIBIOY	DRA. ALEXANDRA SOFIA CASTRO
RADICADO 2019 00170 00	JUZGADO 4° CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN, C	AVALÚO DE BIEN INMUEBLE - FECHA: 23/04/2021	AURA YUBELI RECALDE JANSASOY	JOANA ANDERA MOLINA	DR. GUIDO FDO DELGADO PINO
RADICADO 201900183 ESTAFA	FISCALIA SECCIONAL SILVIA	AVALÚO DE BIEN INMUEBLE - FECHA: 23/04/2021	JOSÉ ANTONIO GONZALEZ RUIZ	MARIA VICTORIA MOYANO TORRES Y OTROS	DR. GUIDO FDO DELGADO PINO
RADICADO 2019-00078-00	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SOTARÁ, C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA	ORLANDO MARTINEZ OROZCO	VÍCTOR COLLAZOS	DR. DIEGO FELIPE TOVAR VARGAS
RADICADO 2018-00023-00	JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SOTARÁ, C	DECLARATIVO DE PERTENENCIA	JOSÉ VIDAL	MARLENE SERNA Y OTROS	DR. FRANCISCO MONTILLA

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CS 5 CONJUNTO CERRADO MORINDA VITAL POPAYÁN  
CORREO: vilmaduymovic@gmail.com - Celular 311 378 42 96

**VILMA DUYMVIC GARCIA**

INGENIERA CIVIL  
 ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS  
 UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARIA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES- ASESORÍAS

RADICADO No.	JUZGADO	OBJETO	DEMANDANTE	DEMANDADOS	APODERADO/DTE
RADICADO 2020-00040-00	JUZGADO PROMISCOJO MUNICIPAL DE BALBOA, C.	REIVINDICATORIO 2020 00040 00 FECHA 14 SEPT 2021	BLANCA MARIA ARGOTE Y OTROS	LIBIA MARIA GAVIRIA ZUÑIGA	DRA. MILENA RUIZ
RADICADO 2020-00033-00	JUZGADO 1 PROMISCOJO MUNICIPAL DE PIENDAMÓ, C.	PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA 2010.00033.00 FECHA: 30 -09-2021	MARIA STELLA VALENCIA	LAURENTINO CARDONA BRAULLIO RIVERA E INDETERMINADOS	DR. ÁNGEL MARIO JIMENEZ ROMAN
RADICADO 2019-00045-00	JUZGADO PROMISCOJO MUNICIPAL DE SOTARÁ, C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA 2019 00045 00 FECHA 25 OCT 2021	LUCIA COMETA CAMAYO	HEREDEROS INDETER. DE MARIA INÉS HOYOS DE HOYOS	DR. HERNÁN A. PALECHOR
RADICADO 2021-00034-00	JUZGADO PROMISCOJO MUNICIPAL DE SOTARÁ, C.	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE 2020 00018 00 FECHA 2 NOV 2021	GABRIEL A. JOSE ZAMBRANO CAICEDO	BEATRIZ AMANDA RAMOS NARANJO	DR. SANTIAGO MARULANDA ZAMBRANO
RADICADO 2021-00034-00	JUZGADO PROMISCOJO MUNICIPAL DE SOTARÁ, C.	PRUEBA ANTICIPADA 2021 00034 00 FECHA 5 NOV. 2021	CARLOS BOLÍVAR GARZÓN MORIONES	HERNAN OSVALDO GARZÓN Y YURI ÁNGELICA VARGAS DELGADO	DRA. RITA LEONOR GARCÍA
RADICADO 2019-00081-00	JUZGADO PROMISCOJO MUNICIPAL DE MORALES, C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA 2019 00081 00 FECHA 28 SEP 2021	LUIS ADRIANO CAMPO GUACHETÁ	DIEGO MARIA HURTADO NAVA Y OTROS	DR. ÁNGEL MARIO JIMENEZ ROMAN
RADICADO 2020-00017-00	JUZGADO PROMISCOJO MUNICIPAL DE MORALES, C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA 2020 00017 00 FECHA 28 SEP 2021	LUCIANO CASO	LISIMACO MERA VICTORIA, PEDRO CHOCUE COMETA Y OTROS,	DR. FREDY AUGUSTO JOAQUIMENDEZ
RADICADO 002019-00141-00	JUZGADO PROMISCOJO MUNICIPAL DE PATIA, C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA FECHA 12 ENERO 2022	ALIRIO ORTEGA PAZ	TULIO HERNAN BALCAZAR Y OTROS	DR. JHON JAIRO SALAZAR
RADICADO 002019-00006-00	JUZGADO PROMISCOJO MUNICIPAL DE SILVIA, C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA FECHA 15 MARZO 2022	EDER WILLIAM RIVERA C	CAMILO STEVEN GONZALEZ Y OTROS	DRA. CLAUDIA XIMENA BOLAÑOS SÁNCHEZ
RADICADO 002021-00056-00	JUZGADO 01 PROMISCOJO MUNICIPAL DE TIMBIO, C.	LICENCIA JUDICIAL PARA LA VENTA DE DERECHOS DE BIEN INMUEBLE DE MENOR	DEYCE COLLAZOS ORDOÑEZ	STEVENS ALEXIS VACA COLLAZOS	DR. JUSTO EVELIO SANDOVAL
RADICADO 002019-00006-00	JUZGADO 02 PROMISCOJO MUNICIPAL DE PIENDAMÓ C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA FECHA MARZO 16 2022	JOSÉ JULIÁN PILLMUE VILLANO	HEREDEROS DE JULIO PAPANJIA PÉREZ	DRA. CONSTANZA C. AMAYA GONZÁLEZ
RADICADO 002021-00130-00	JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE LA ORLALIDAD DE POPAYAN	RESOLUCION DE CONTRATO AVALÚOS DE MEJORAS	MARLENY CUCHILLO PILLMUE Y OTROS	ISAÍAS ARIAS ARAGÓN	DR. JUAN DAVID RAMIREZ COLLAZOS
RADICADO 2020-00097-00	JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE LA ORLALIDAD DE POPAYAN	DECLARATIVO DE PERTENENCIA Y REIVINDICATORIO (ACUMULADOS) AVALÚOS DE MEJORAS	DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ	MARINA CERON DE BENITEZ Y PROVITEC	DR. CARLOS MARIO SOTO
RADICADO 2020-00147 00	JUZGADO 3 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN	DIVISORIO O VENTA DE BIEN COMÚN	FABIAN ANDRES DROBO HERNANDEZ	CATALINA DROBO SALAZAR Y OTRAS	DRA NELSY JACKELINE RUIZ OSORIO
RADICADO 2021-00568 00	JUZGADO 3 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN	LIQUIDATORIO SUCESIÓN Y SOCIEDAD CONYUGAL	ANDRES FELIPE VEJARNO SOLANO	LIGIA RAMIREZ DE VEJARANO	DR. HELVER FERNANDO AGREDO SÁNCHEZ
RADICADO 2019-00817 00	JUZGADO 2 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN	DECLARATIVO DE PERTENENCIA	ALMIR YESID QUIÑONES S.	INGRID YOLIMA QUIÑONES	DR. HELVER FERNANDO AGREDO SÁNCHEZ
RADICADO 2021-00121 00	JUZGADO PROMISCOJO MUNICIPAL DE MORALES C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA	WILLINTON ERASO MUÑOZ	HEREDEROS IND. ALCIDES ERASO Y DEMAS PERSONAS	DRA. MARINELA RUIZ
RADICADO 2017-00251 00	JUZGADO 10 ADMINISTRATIVO	CONTROVERSIAS CONTRACTUALES	MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL. LA NACIÓN	ASOPORVENIR ASOCIACIÓN COMUNITARIA EL PORVENIR	DR. FABIO ANDRÉS BAHAMON
RADICADO 002019 00198 00	JUZGADO 02 PROMISCOJO MUNICIPAL DE PIENDAMÓ C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA	MARIO SAÚL HURTADO CHIRIMUSCAY	ÁNGEL GABRIEL HURTADO CHIRIMUSCAY Y OTROS	DR. LUIS ELKIN GUEVARA MEDINA

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CS 5 CONJUNTO CERRADO MORINDA VITTAL POPAYÁN  
 CORREO: vilmaduymovic@gmail.com - Celular 311 378 42 96

Popayán, 20 de febrero de 2023.

DOCTOR

**PABLO ALEJANDRO ZUÑIGA RECALDE**

Juez Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán.

E.S.D

Ref: INFORMACION DE CUMPLIMIENTO AL AUTO Nro. 0338 DEL 07 DE FEBRERO DE 2023

**Demandante:** MARIA FABIOLA RINCON GALLEGO

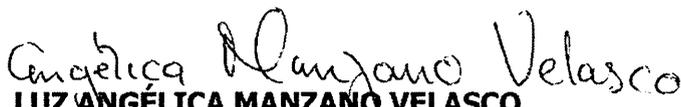
**Demandado:** SOCIEDAD URBANIZADORA ACETAS LTDA Y PERSONAS INDETERMINADAS

**Radicado:** 190014003005-2018-00088-00.

**LUZ ANGELICA MANZANO VELASCO**, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderada de la parte demandante, dentro del proceso en referencia, me permito informar al Despacho que el día 20 de Febrero de 2023 envíe, mediante Servicios Postales Nacionales S.A 472, a la Superintendencia Financiera de Colombia, la solicitud de información sobre los aspectos requeridos por el Despacho en el Auto 0338 antes referido.

Adjunto al presente la copia del comprobante de envío, así como el oficio remitido junto con los soportes que se allegaron al mismo para facilitar la búsqueda de información en esa entidad.

Del señor Juez,



**LUZ ANGÉLICA MANZANO VELASCO.**

C.C Nro. 25.289.570 expedida en Popayán.

T.P Nro. 235.250 del C.S. de la J.

E – mail: [angelicamanzanovelasco@gmail.com](mailto:angelicamanzanovelasco@gmail.com)

Cel: 322 644 98 24

472

**Remite**  
 Remite/Razón Social: LUZ ANGELICA MANZANO VELASCO  
 Dirección: CALLE 10 20-61 RETIRO BAJO  
 Ciudad: POPAYAN CAUCA  
 Departamento: CAUCA  
 Código postal: YP005271549C0  
 Envío

**Destinatario**  
 Remite/Razón Social: SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA  
 Dirección: CALLE 7 # 4 - 49  
 Ciudad: BOGOTÁ D.C.  
 Departamento: BOGOTÁ D.C.  
 Código postal: 111711309  
 Fecha admisión: 20/02/2023 08:00:00

472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9  
 Miro: Concesión de Correo/

NOTIEXPRESS  
 Centro Operativo: PO.POPAYAN  
 Fecha Admisión: 20/02/2023 08:00:00  
 Orden de servicio: PO.POPAYAN  
 Fecha Aprox Entrega: 27/02/2023



YP005271549C0

1111  
777

**Valores Destinatario**  
 Nombre/ Razón Social: SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA  
 Dirección: CALLE 7 # 4 - 49  
 Tel: 6013078042  
 Ciudad: BOGOTÁ D.C.  
 Código Postal: 111711309  
 Depto: BOGOTÁ D.C.  
 Código Operativo: 7013000

**Valores Remite**  
 Nombre/ Razón Social: LUZ ANGELICA MANZANO VELASCO  
 Dirección: CALLE 10 20-61 RETIRO BAJO  
 NIT/C.C/T.: 25289570  
 Referencia:  
 Ciudad: POPAYAN\_CAUCA  
 Teléfono: 3226449824  
 Depto: CAUCA  
 Código Postal:  
 Código Operativo: 7013000

**Valores**  
 Peso Físico(grams): 90  
 Peso Volumétrico(grams): 0  
 Peso Facturado(grams): 90  
 Valor Declarado: \$0  
 Valor Flete: \$12.700  
 Costo de manejo: \$0  
 Valor Total: \$12.700 COP

Dice Contener:  
 Observaciones del cliente:

**Causal Devoluciones:**

RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado
NE	No existe	N1	N2	No contactado
NS	No reside	FA		Fallecido
NR	No reclamado	AC		Apartado Clausurado
DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor
	Dirección errada			

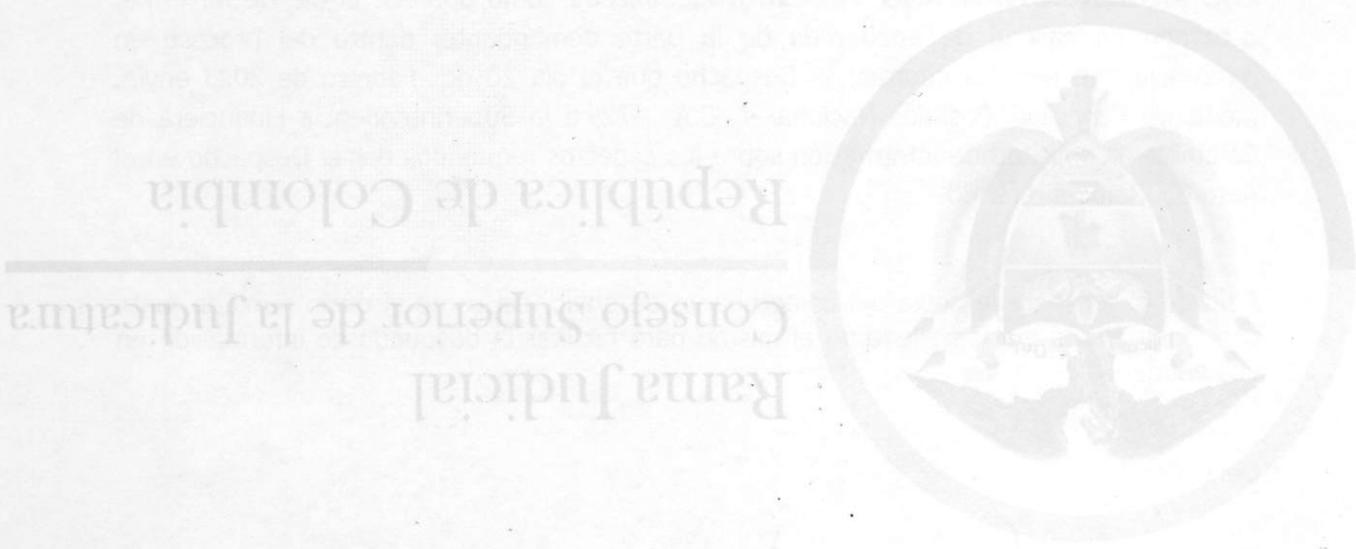
Firma nombre y/o sello de quien recibe:  
 C.C. Tel: Hora:  
 Fecha de entrega: 20/02/2023  
 Distribuidor:  
 C.C.  
 Gestión de entrega:  
 1er. 2do.

7013  
000  
PO.POPAYAN  
OCCIDENTE



7013000111777YP005271549C0

Principal: Bogotá D.C., Colombia Diagonal 25 6 # 50 A 55 Bogotá / www.472.com.co Unia Nacional 01 8000 1120 / Tel. contacto: (57) 47220000 Min. Transporte, Lic. de carga 000203 del 20 de mayo de 2014 Min. TIC, Res. Mensajería Express 00087 de 9 septiembre del 2010. El usuario debe expresar constancia que ha leído y aceptado el contrato que se encuentra publicado en la página web 472, Internet sus datos personales para poder la entrega del envío. Para obtener algún reclamo: servicioalcliente@472.com.co Para consultar la Política de Privacidad: www.472.com.co





2019 traslado del avalúo

Rob  
24 febrero - 23  
Katherine

27/2/23, 10:45

Correo: Juzgado 03 Promiscuo Pequeñas Causas - Cauca - Popayan - Outlook

**RV: AVALUO BIEN INMUEBLE**

JUAN LUIS PANTOJA PANTOJA <juanluis\_71@hotmail.com>

Vie 24/02/2023 4:40 PM

Para: Juzgado 03 Promiscuo Pequeñas Causas - Cauca - Popayan <j03prpcppn@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (126 KB)

IMPUESTO PREDIAL MARIA OLIVA MIGUEL MELLIZO.pdf

---

**De:** JUAN LUIS PANTOJA PANTOJA

**Enviado:** viernes, 24 de febrero de 2023 4:35 p. m.

**Para:** j05cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co <j05cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** AVALUO BIEN INMUEBLE

Doctor:

**PABLO ALEJANDRO ZUÑIGA RECALDE.**

Juez Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple.

Popayán - Cauca.

Ref: No 2019 - 00213 - 00

Proceso Ejecutivo Singular

Demandante: **MIGUEL ALBERTO MELLIZO**

Demandada: María Oliva López

Como apoderado de la parte Demandante dentro del asunto de la referencia, respetuosamente me dirijo a Usted para informarle que allego el Recibo de Catastro del Impuesto Predial correspondiente al Inmueble embargado y secuestrado, de propiedad de la Demandada la señora María Oliva López; donde consta el Avalúo Catastral en las siguientes sumas, de acuerdo al Artículo 444 No 4 del Código General del Proceso:

Avalúo Catastral: \$ 3.907.000

Más el 50%: \$ 1.953.500

**TOTAL AVALUO: CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 5.860.500).**

Del Señor Juez, atentamente.

**JUAN LUIS PANTOJA PANTOJA**

Abogado



MUNICIPIO DE CAJIBIO-DEPARTAMENTO  
DEL CAUCA

NIT. 891500864-5

Dirección: Calle 5ª No 1-34/38 CAM

Teléfonos: 3104355192

Fecha de Expedición

21-feb.-23

**Consulta del Impuesto Predial**

Nit o C.C	34525492	CodigoPredio	0001000000260036000000000	Area M2	6118
Direccion	LOTE 6	No. Propietario	001	Area construida	0
		Area Hras	1	Dest Economica:	D

Propietarios **MARIA OLIVA LOPEZ MUNOZ**

Vig	Avaluo	Impuesto	Vr Interes	Vr Descto	C.R.C	SOB(CED)	Bomberil	Sub Total
2023	3907000	46.900	0	7.000	5.900	0	0	45.800
<b>TOTALES</b>		<b>46.900</b>	<b>0</b>	<b>7.000</b>	<b>5.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Papeleria 6.000

**Total a Pagar** CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS PESOS **51.800**

Firma y Sello del Funcionario

"EL FUTURO ES EL CAMPO"

E-mail:/ tesoreria@cajibio-cauca.gov.co

PARA PAGO: BANCO AGRARIO CONVENIO 15439

RM-Municipio de Cajibío Impuesto Predial-RM CTA AHORROS # 4-2105-3-00054-7