

58

Recibido  
10 mayo 22  
Kataniz

**Popayán, Cauca**

**10 de mayo de 2022**

**Señores**

**Juzgado Tercero de Pequeñas Causas**

**E. S. D.**

**Rad: 2018-425**

**Dte: Ana Hercilda Rivera**

**Ddo: Marilú Arbeláez**

Cordial saludo, en calidad de apoderada judicial de la parte ejecutante, me permito aportar avaluó comercial del inmueble de la referencia, en los términos de ley, y para los fines legales pertinentes.

**Anexo-** avaluó comercial

Atentamente,

**Luisa Marcela Bahos Idrobo**  
**Cc.1.061.731.088 Popayán**  
**T.p.270.283 C.S.J.**

**Andrés Rodríguez Guevara**  
Profesional En Ingeniería Industrial  
Avaluos Urbanos – Rurales – Maquinaria y Equipo



**AVALUADORES CERTIFICADOS**  
R.A.A. Aval 10'547.858 de la A.N.A.

Email: aro.avaluos@gmail.com  
Cel: 3184995494 – 3122919139  
Popayán – Cauca

# INFORME TECNICO DE AVALUO COMERCIAL INMUEBLE RURAL

ARG20220430004

SOLICITADO POR

**ANA HERCILDA RIVERA QUINTANA**



## UBICACIÓN

**KILOMETRO 5 VIA POPAYAN – SAN JOSE DE ITSNOS**  
**LOTE RURAL “ EL CEDRO”**  
**MUNICIPIO DE POPAYAN – CAUCA**

## FECHA DEL ESTUDIO

**ABRIL 30 DEL 2022**

## INDICE

### 1. DATOS DEL INFORME

- 1.1 FECHA DE VISITA E INSPECCIÓN OCULAR AL INMUEBLE:
- 1.2 FECHA DE INFORME E INICIO DE LA VIGENCIA:
- 1.3 INFORME TÉCNICO DE AVALUÓ URBANO No.

### 2. IDENTIFICACION DEL CLIENTE

- 2.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL
- 2.2. TIPO DE DOCUMENTO

### 3. IDENTIFICACION DEL USO QUE PRETENDE DAR A LA VALUACION

- 3.1 OBJETO DE LA VALUACION
- 3.2 DESTINACION DE LA VALUACION
- 3.3 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALUACION

### 4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

### 5. INFORMACION JURIDICA Y CATASTRAL

- 5.1 BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR
- 5.2 TITULO DE ADQUISICION
- 5,3 CERTIFICADO DE TRADICION
- 5.4 CONSULTA DE LA CEDULA CATRASTRAL
- 5.5 IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE HAN DE VALORARSE
- 5.6 LINDEROS DEL PREDIO
- 5.7 UBICACIÓN Y DIRECCION DEL PREDIO
- 5.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (5,1-5,2-5,3-5,4-5,5 -5,6-5,7)

### 6. UBICACIÓN DEL PREDIO PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO

- 6.1 PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO

### 7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

- 7,1 UBICACIÓN Y LOCALIZACION DEL INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACION
- 7,2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRAFICAS
- 7.3 Sistema Coordenadas
- 7.4 Latitud (N)
- 7.5 Longitud (L)
- 7.6 Altitud (Z)

### 8. CARACTERIZACION DE LA REGION

- 8,1 DELIMITACION DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE
- 8,2 DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD PREDOMINANTE
- 8,3 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS
- 8,4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE
- 8,5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRICOLA
- 8,6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL DEL MUNICIPIO Y LA VEREDA POR SU CERCANIA
- 8,7 SERVICIOS PUBLICOS
- 8,8 PERSPECTIVA DE DESARROLLO Y VALORIZACION

### 9. CARACTERISTICAS FISICAS Y GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

- 9,1 FRENTES SOBRE LA VIA
- 9,2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS
- 9,3 VIAS DE ACCESO EXTERNAS E INTERNAS AL PREDIO
- 9,4 EXPLOTACIONES ECONOMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS
- 9,5 EXPLOTACIONES ECONOMICAS ACTUALES DIFERENTES DE TIPO AGROPECUARIO

- 9,6 PORCENTAJE DE MECANIZACION QUE SE PUEDE DESARROLLAR
- 9,7 SERVICIOS PUBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES
- 9,8 SISTEMA DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE
- 9,9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO
- 9,10 ZONA HOMOGENEA FISICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE

**10. CARACTERISTICAS DEL TERRENO**

- 10,1 FORMA GEOMETRICA Y DIMENSIONES(Croquis con medidas)
- 10,2 USO ACTUAL DEL SUELO
- 10,2 ,1 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)
- 10,3 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS
- 10,4 DESCRIPCION Y LOCALIZACION DE LAS AREAS DE PROTECCION

**11. CARACTERISTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRICOLAS**

**12. CARACTERISTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORAS EN EL TERRENO**

**13. CARACTERISTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS**

**14. CARACTERISTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE**

**15. CONDICIONES AGROLOGICAS**

- 15,1 ESTUDIO AGROLOGICO DEL SECTOR

**16. DESCRIPCION DE HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

- 16.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.
- 16.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.
- 16.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.
- 16.4 SEGURIDAD.
- 16.5 PROBLEMÁTICAS SOCIO-ECONÓMICAS

**17. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**

**18. NORMATIVIDAD URBANISTICA**

- 18.1 TRANSPORTE PUBLICO

**19. MARCO LEGAL DE VALUACION**

- 19.1 METODOLOGIA DE LA VALUACION EMPLEADA
- 19.2 JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA
- 19.3 MEMORIAS DE CALCULO

**20. METODO DE COMPARACION DE MERCADOS TERRENO**

**21. METODOLOGIA VALUATORIA**

- 21,1 ANALISIS DE RESULTADOS
- 21,2 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.
- 21,3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN
- 21,4 ACTUALIDAD EDIFICADORA
- 21,5 CONSIDERACIONES GENERALES

**22. AVALUO COMERCIAL**

- 22.1 VALUACIÓN
- 22.2 CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.
- 22.3 CERTIFICACIONES DEL PROCESO VALUATORIO
- 22.4 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO
- 22.5 VIGENCIA DEL AVALUO

**23. ANEXOS**

- 23.1 FOTOS DEL PREDIO
- 23.2 CERTIFICACION DE AVALUADOR
- 23.3 DOCUMENTOS APORTADOS POR EL CLIENTE
- 23.3. 1. CERTIFICADO DE TRADICION INMUEBLE OBJETO DE AVALUO
- 23.3. 2. ESCRITURA PUBLICA DEL INMUEBLE
- 23.3. 3. RECIBO DE IMPUESTO PREDIAL

## 1. DATOS DEL INFORME

1.1 Fecha de Visita e inspección ocular al inmueble:	Sábado 30 de Abril de 2022
1.2 Fecha de Informe e inicio de la vigencia:	Viernes 06 de Mayo de 2022
1.3 Informe Técnico de Avalúo Urbano No.	RAA AVAL ARG <u>20220430004</u>

## 2. IDENTIFICACION DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razon Social	ANA HERCILDA RIVERA QUINTANA
2.2. Tipo de Documento	C.C. 25`543.065

## 3. IDENTIFICACION DEL USO QUE PRETENDE DAR A LA VALUACION

### 3.1 OBJETO DE LA VALUACION

Determinar el valor comercial del bien inmueble ubicado aproximadamente en el kilometro 5 Via Popayan – San Jose de Itsnos, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 120-203654 expedido el 04 de mayo de 2022 Pin 220504200558589937 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Popayán, predio denominado " EL CEDRO " , ubicado en la cabecera municipal de Popayan Cauca, con una extensión superficial de 1 Ha 9.388 m2 de área de terreno teniendo en cuenta las especificaciones del Certificado de Tradición y demás documentos que suministre el cliente del avalúo.

El Avalúo rural es aquel que se realiza sobre un predio (Lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado fuera del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial dedesarrollo, si hay lugar.

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

De igual manera para la elaboracion del presente avaluo se identifican las afectaciones que puede tener el predio, sus características físicas, ubicación, y entorno urbano así como aspectos de tipo jurídico, de normatividad urbana que permiten fijar parametros de comparacion con inmuebles del mercado, que a criterio del Avaluador son relevantes para la fijacion del valor comercial del terreno.

### 3.2 DESTINACION DE LA VALUACION

La destinación de la Valuación es para ser anexado como requisito de procedibilidad en un Proceso de Ejecutivo Hipotecario Juzgado Quinto Civil Municipal de Popayan, Embargo ejecutivo con acción real con radicación **19001400300520180042500**.

### 3.3 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALUACIÓN

- Copia de la Escritura Pública de Hipoteca No. 434 del 10 de marzo del año 2016 de la Notaría Primera (1) del Circuito de Popayán. Donde comparece **MARILU ARBELAEZ CALDAS** identificado con la cedula de ciudadanía 34`542.294, como Deudora y **ANA HERCILADA RIVERA QUINTANA**. identificado con la cedula de ciudadanía 25`543.065, como Acreedora
- Copia digital del Certificado de Tradición folio de Matricula Inmobiliaria No. 120-203654 impreso el 04 de mayo del 2022.
- Copia del recibo de impuesto predial Año 2016.

## 4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El avaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## 5. INFORMACION JURIDICA Y CATASTRAL

### 5.1 BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR

Bases de la valuación	La base de esta valuación es el Valor del Mercado que tendría el inmueble que mas adelante describiremos
Definición y tipo de valor.	Se entiende por Valor de Mercado(según el International Valuation Estándar Council-IVSC)" la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de la 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".

### 5.2 TITULO DE ADQUISICION

Tipo de Documento	Numero de Documento	Fecha del Documento	Entidad que Expide
Escritura Pública de Hipoteca	No. 434 No. 492	10 de marzo del año 2016 17 de marzo de 2016	Notaria Primera Popayán(Cauca)
Dirección	Municipio	Departamento	Area (m <sup>2</sup> )
EL CEDRO	Popayan	Cauca	1 H. 9.388 m2

### 5.3 CERTIFICADO DE TRADICION

Estado del Folio	No. De Matricula	Fecha de Expedicion	Oficina de Registro
ACTIVO	120-203654	04-Mayo.-2022	Popayán
Dirección	Municipio	Departamento	Area (m <sup>2</sup> )
EL CEDRO	Popayan	Cauca	1 H. 9.388 m2

### 5.4 CONSULTA DE LA CEDULA CATRASTRAL

Código Predial		Fecha de Consulta		Entidad que lo Expide
Nacional: 190010002000000020019000000000 Anterior: 000200020019000		26-abril.-2022		IGAC
Municipio	Departamento	Area Construida(m <sup>2</sup> )	Area del Lote (m2)	El Area corresponde con el Certificado de Tradicion
Popayan	Cauca	0	1 Ha. 9.388 m2	SI

### 5.5 IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE HAN DE VALORARSE

Tipo de bien:	Lote de terreno ubicado sobre vía secundaria que conduce de la ciudad de Popayan a San Jose de Itsnos, aproximadamente en el kilometro 5 sin ningun tipo de acceso,.
Uso actual	El inmueble objeto de avaluó, presenta destinación económica de carácter agrícola según consulta geoportal del Igac, y actualmente no tiene cultivos.

#### Consulta de Uso del Suelo

Identificación general    Régimen de uso    Información del POT

Número predial: 190010002000000020019000000000

Número predial (anterior): 19001000200020019000

Municipio: Popayán, Cauca

Norte (m): 1826702.915579

Este (m): 4603498.160499

Dirección: EL CEDRO

Área del terreno: 19388 m2

Área de construcción: 0 m2

Destino económico: AGROPECUARIO

Crear reporte

Análisis POT



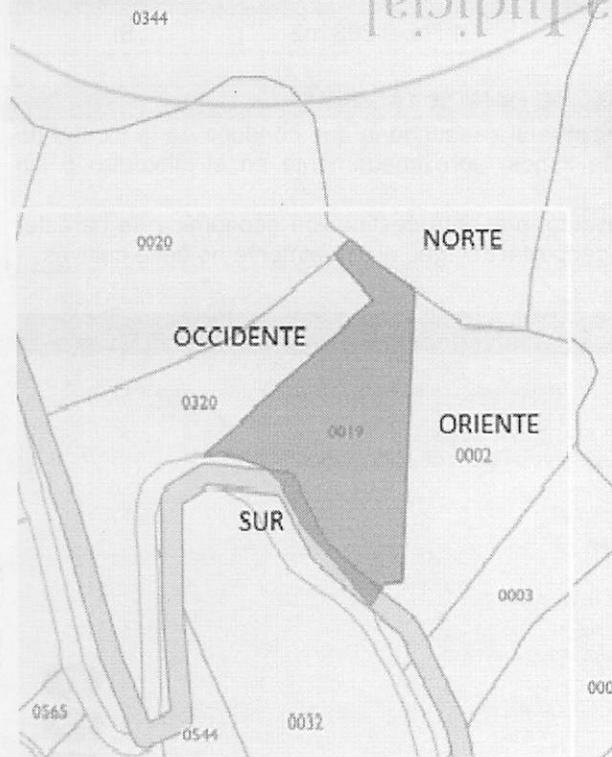
Escritura Pública de Hipoteca No. 434 del 10 de marzo del año 2016 de la Notaría Primera (1) del Circuito de Popayán registrada en las anotación # 003 del Certificado de Tradición folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-203654 impreso el 04 de mayo del 2022. Gravamen 0203 Hipoteca, Escritura Pública de Hipoteca No. 492 del 17 de marzo del año 2016 de la Notaría Primera (1) del Circuito de Popayán registrada en las anotación # 004 del Certificado de Tradición folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-203654 impreso el 04 de mayo del 2022. Gravamen 0201 Ampliacion de Hipoteca , entre las personas que intervienen en el Acto **MARILU ARBELAEZ CALDAS**, como Deudora y **ANA HERCILADA RIVERA QUINTANA**. como Acreedora.

Escritura Pública de Hipoteca No. 890 del 13 de mayo del año 2016 de la Notaría Primera (1) del Circuito de Popayán registrada en las anotación # 005 del Certificado de Tradición folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-203654 impreso el 04 de mayo del 2022. Gravamen 0203 Hipoteca, Escritura Pública de Hipoteca No. 2627 del 06 de diciembre del año 2016 de la Notaría Primera (1) del Circuito de Popayán registrada en las anotación # 006 del Certificado de Tradición folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-203654 impreso el 04 de mayo del 2022. Gravamen 0201 Ampliacion de Hipoteca , entre las personas que intervienen en el Acto **MARILU ARBELAEZ CALDAS**, como Deudora y **LUCY YASMIN CAMPO SEMANATE**. como Acreedora

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 15-03-2019 Radicación: 2019-120-6-4157 Doc: OFICIO 0268 DEL 05-02-2019 JUZGADO quinto civil municipal DE POPAYAN ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICADO: 19001400300520180042500 **PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO DE: RIVERA QUINTANA ANA ERCILDA A: CAMPO SEMANATE LUCY YAZMIN**

Lo anterior no constituye un estudio de títulos. Vigencia 1 año

5,6 LINDEROS DEL PREDIO	
<b>NORTE</b>	Partiendo de un mojon situado a orillas del rio Molino, este aguas abajo hasta encontrar en la misma orilla el mojon que separa el lote de Jose Pablo Murillo,
<b>SUR</b>	De este mijon en linea recta y lindando con el lote de Fabio Chamorro hasta otro mojon en la carretera Moscopan, de aquí carretera arriba hasta dar a otro mojon
<b>OCCIDENTE - OESTE</b>	De este mojon linea recta y lindando con el lote del mismo Murillo, hasta el otro mojon.
<b>ORIENTE - ESTE</b>	De este mojon en linea recta y lindando con el lote de Rosa Elena Catamusca, hasta llegar al mojon situado a orillas del rio Molino donde se principia el deslinde



Consulta de Clases Agrológicas	
Identificación general	Clases
Número predial:	190010002000000020019000000000
Número predial (anterior):	19001000200020019000
Municipio:	Popayán, Cauca
Norte (m):	1826702.614977
Este (m):	4603499.653003
Dirección:	EL CEDRO
Área del terreno:	19388 m2
Área de construcción:	0 m2
Destino económico:	AGROPECUARIO

5.7 UBICACIÓN Y DIRECCION DEL PREDIO			
Pais	Departamento		Municipio
Colombia	Cauca		Popayan
Dirección	El Cedro		
Barrio	NO		Legalidad del barrio
			NO
Conjunto/Edificio	SI: X	NO: X	ESTRATO
			Bajo
Fuente	Escritura Pública de Hipoteca No. 434 del 10 de marzo del año 2016 de la Notaría Primera (1) del Circuito de Popayán, y Certificado de Tradición folio de Matrícula Inmobiliaria No. 120-203654 impreso el 04 de mayo del 2022		

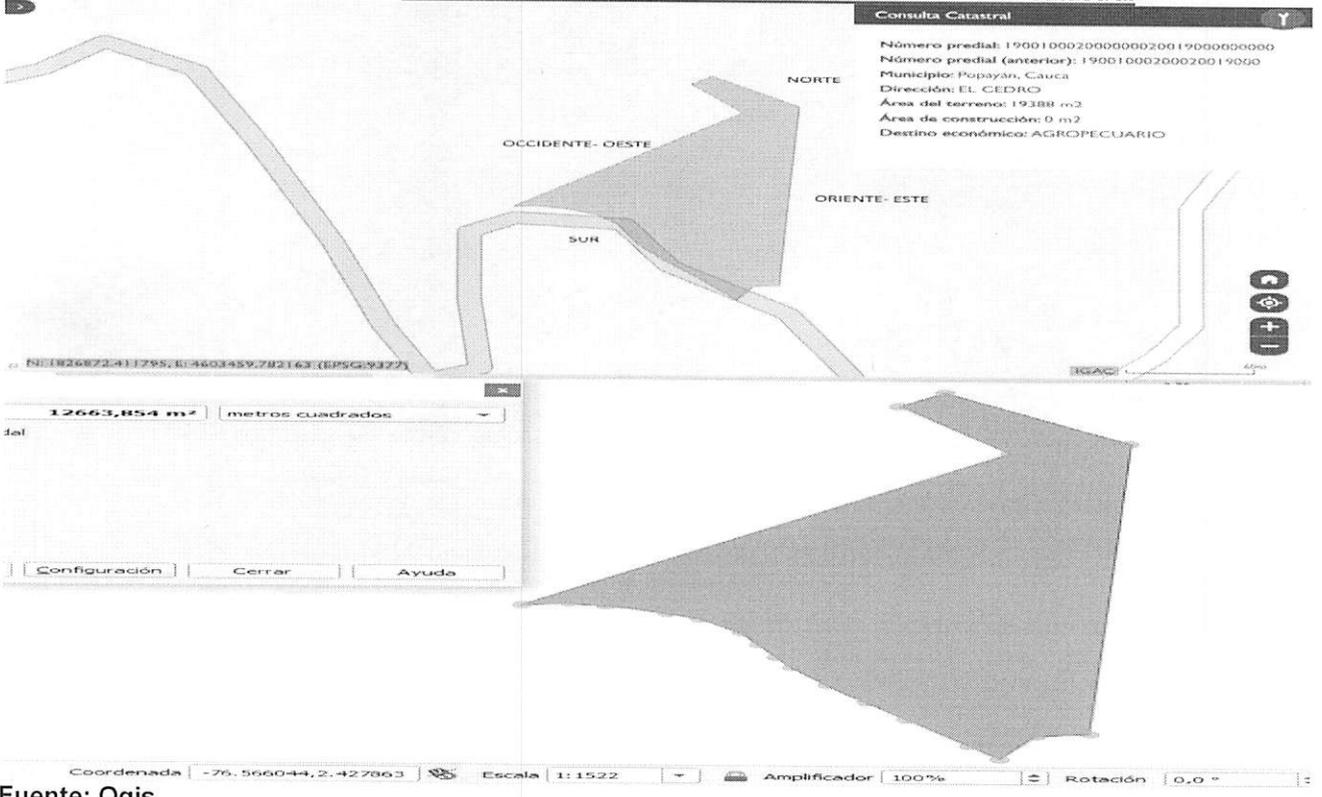
5.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (5,1-5,2-5,3-5,4-5,5 -5,6-5,7)

5.5. HIPOTECA en primer grado y ampliacion de hipoteca a favor de ANA HERCILADA RIVERA QUINTANA  
 HIPOTECA en segundo grado y ampliacion de hipoteca a favor de LUCY YASMIN CAMPO SEMANATE

**6. UBICACIÓN DEL PREDIO PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO**

**6.1 PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO**

Fuente de la consulta catastral: <http://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>



Fuente: Qgis  
 Coordenadas Google Maps: Latitud = 2°42'63" N Longitud = 76°56'58"W

**7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS**

**7,1 UBICACIÓN Y LOCALIZACION DEL INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACION**

Nombre del Predio	EL CEDRO
Dirección del Predio	Aproximadamente Kilometro 5 Via Popayan – San Jose de Itnos
Corregimiento/Vereda	Zona Rural
Municipio	Popayan
Departamento	Cauca
Pais	Colombia

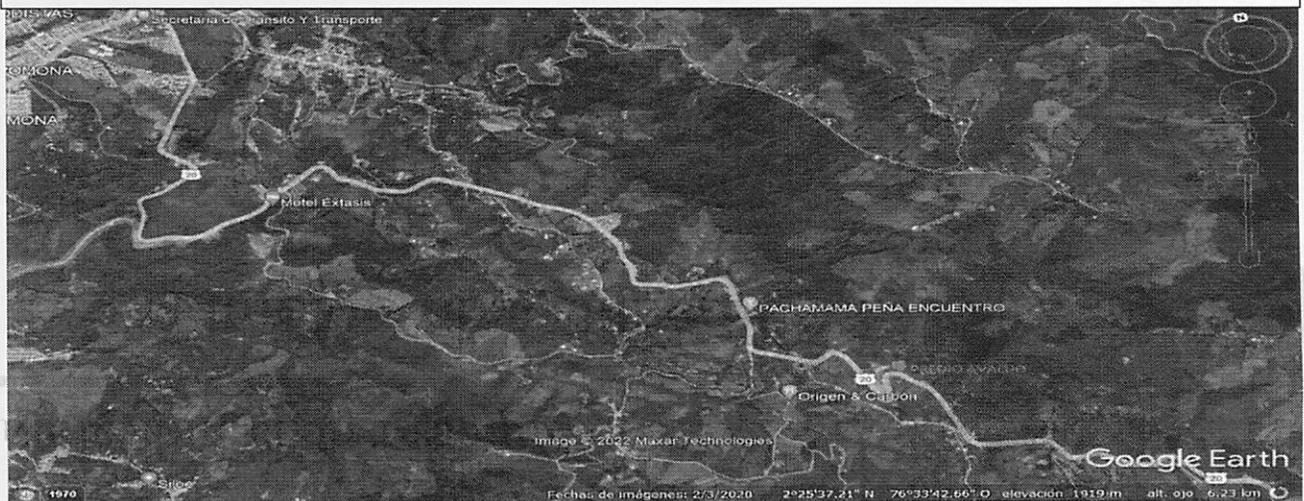
## UBICACIÓN DE LA VEREDA EN EL MAPA

Ubicación de Santa Barbara (Popayan), Cauca



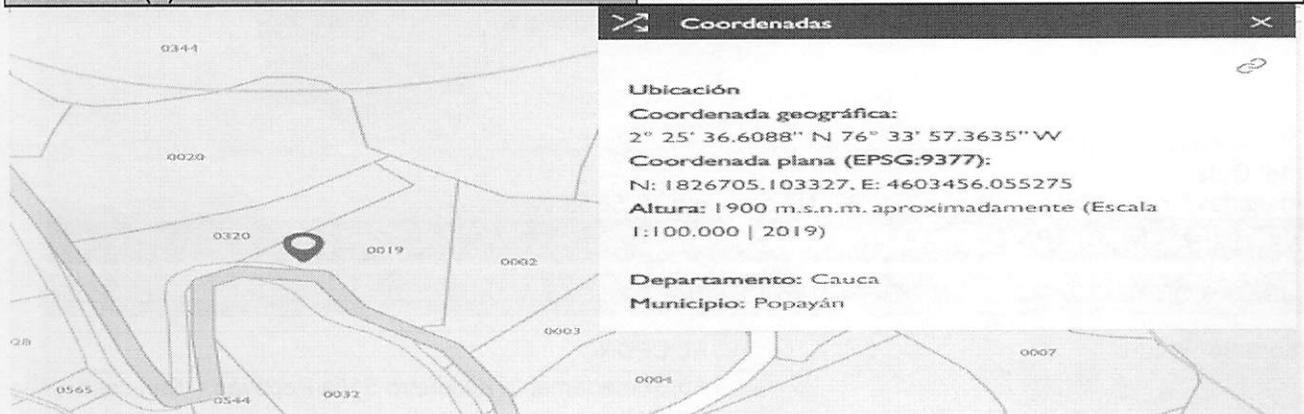
### 7,2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRAFICAS

Partiendo de Popayan hacia la via que conduce a San jose de Itnos, el predio se encuentra ubicado aproximadamente 5 km de corresponden a la vía arteria pavimentada en regular estado de conservacion, se encuentran varios sitios turisticos como la Pacha Mama, restaurantes tipicos



MAPA PARA LLEGAR A LA VEREDA Fuente: Imagen satelital de Google Earth y Geovisor del IGAC.

7.3 Sistema Coordenadas	MAGNA - SIRGAS
7.4 Latitud (N)	2°25'36.6088
7.5 Longitud (L)	76°33'57.3635"W
7.6 Altitud (Z)	1.900 mts



Fuente de la consulta catastral: <http://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>

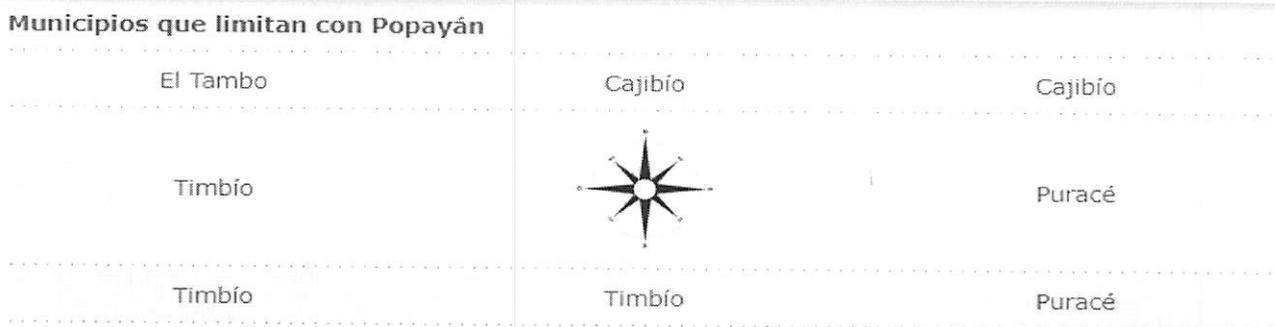


Forma del Poligono

**8. CARACTERIZACION DE LA REGION**

8,1 DELIMITACION DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE	
NORTE	Municipio Cajibío
SUR	Municipio de Timbío
OCCIDENTE	Municipio de Timbío
ORIENTE	Municipio de Purace Coconuco

**LOS MUNICIPIOS VECINOS DE POPAYÁN**

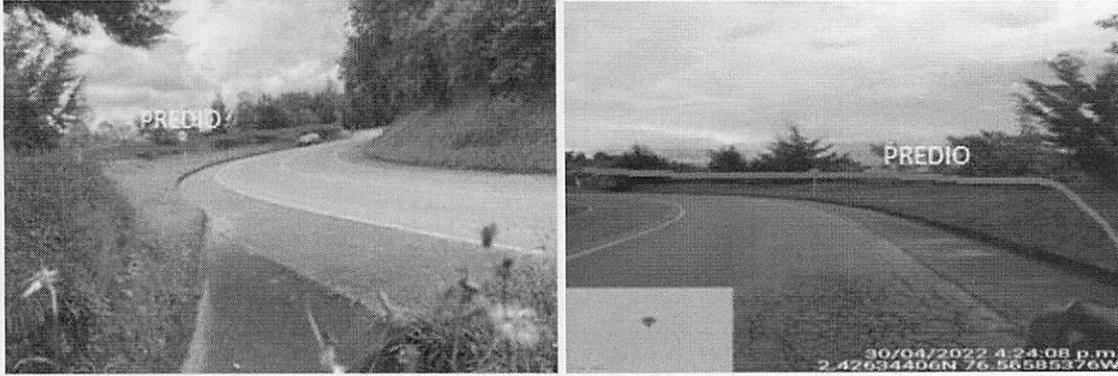


8,2 DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD PREDOMINANTE	
Se observa algunos predios con cultivos de pan coger como platano, papa, se tiene varios rios por el sector, Rio Molino	

8,3 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS	
Se trata de un territorio Sub-urbano compuesto por tierras agrestes, con excelente acceso a fuentes hídricas , regulares vías que sirven a las diferentes veredas, y el oriente del país	
Cabecera municipal mas cercana al predio	Popayan – Coconuco - Purace
Distancia en Kilómetros de la cabecera mas cercana	5 kilómetros, vía pavimentada, servicios basicos
Estrato socioeconómico predominante en la region	Bajo
Economía de la región	Tipo agropecuario, cultivos de platano, tomate, papa
Situación de orden publico	No se identifican problemas de este tipo, además preguntando a vecinos de la zona, informan que no hay riesgo alguno de grupos al margen de la ley
Actividad económica principal	Agropecuaria,
Cambio en la actividad economica principal	No se observan
Tipos de productores que se observan en la region	Pequeños agricultores

#### 8,4 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE

El sector de ubicación del inmueble corresponde a la vía secundaria desde Popayan – San Jose de Itnos Departamento del Huila en un tramo de 5 kilómetros, la cual se caracteriza principalmente por actividades de tipo agropecuario y en cuanto al tema de infraestructura vial es de tipo rural.



#### VIAS DE ACCESO AL PREDIO

##### 8,5 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO AGRICOLA

Los principales centros de consumo agrícola donde se comercializan los productos son la cabecera municipal, Popayán y municipios al oriente del departamento del Cauca y 40 minutos,

##### 8,6 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL DEL MUNICIPIO POPAYAN Y LA VEREDA POR SU CERCANIA

Iglesias	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Cementerio
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Estacion de Policia	Banco	Cajeros Electronicos	Ferreteria	Almacen Agricola	Restaurante	Hotel	Terminal de Transporte
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

##### 8,7 SERVICIOS PUBLICOS

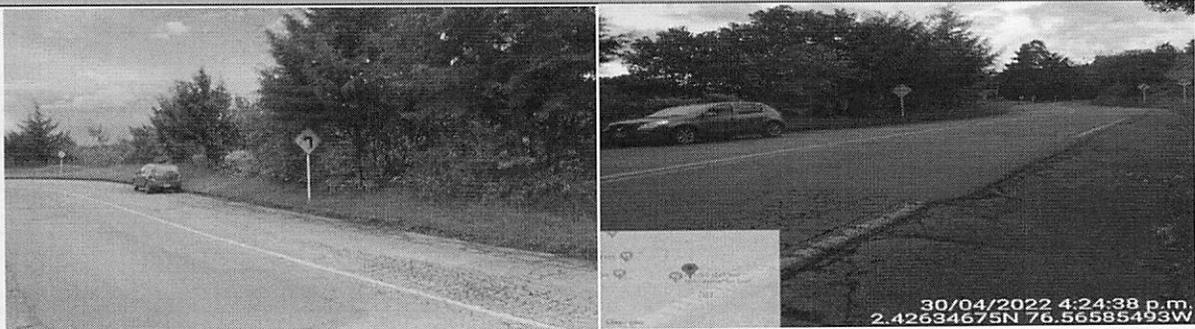
ENERGIA ELECTRICA	ACUEDUCTO	ASEO	TELEFONIA FIJA	TELEFONIA CELULAR	ALCANTARIL LADO	GAS DOMICILIARIO	ALUMBRA DO PUBLICO
SI	VEREDAL	NO	NO	NO	NO	NO	NO

##### 8,8 PERSPECTIVA DE DESARROLLO Y VALORIZACION

Tendencia de la Valoracion de los predios en la región por lo agreste decreciente

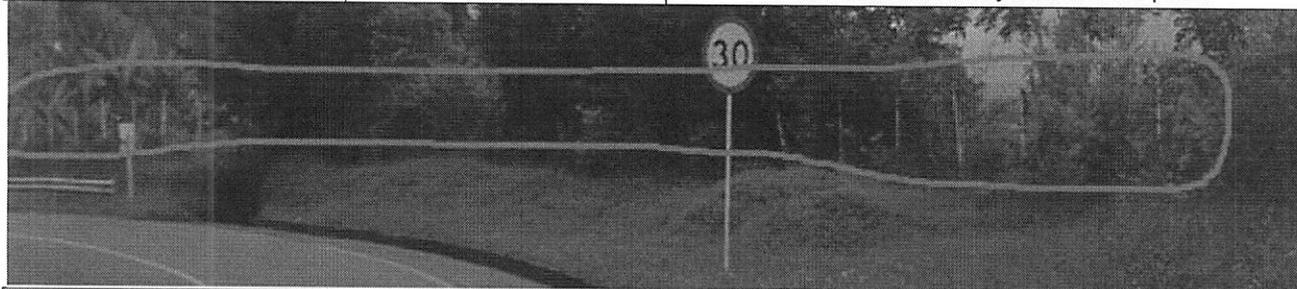
#### 9. CARACTERISTICAS FISICAS Y GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

##### 9,1 FRENTE SOBRE LA VIA



**9,2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS**

Tiene cercas Perimetrales	Estado de las Cercas Perimetrales	Descripcion de las cercas perimetrales
SI	Regular	Parte en postes de madera y alambre de pua a cuatro hilos y parte en cerca viva con alambre de pua mal estado
Tiene cercas Internas	Estado de las Cercas Internas	Descripcion de las cercas internas
Si	Regular	Postes en madera y alambre de pua

**9,3 VIAS DE ACCESO EXTERNAS E INTERNAS AL PREDIO**

Via principal en regular estado poco mantenimiento vial, el predio tiene una pendiente de 65% no tiene vias internas

**9,4 EXPLOTACIONES ECONOMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS**

Piedra de cantera,

**9,5 EXPLOTACIONES ECONOMICAS ACTUALES DIFERENTES DE TIPO AGROPECUARIO**

No se evidenciaron

**9,6 PORCENTAJE DE MECANIZACION QUE SE PUEDE DESARROLLAR**

No se evidencian cultivos en mayor extension

**9,7 SERVICIOS PUBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES**

Estrato	Energia Electrica	Agua Potable	Aseo	Telefonia Fija O Cel	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Publico
Medio Bajo	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO

**9,8 SISTEMA DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE**

No cuenta con sistema de riego

**9,9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO**

No cuenta

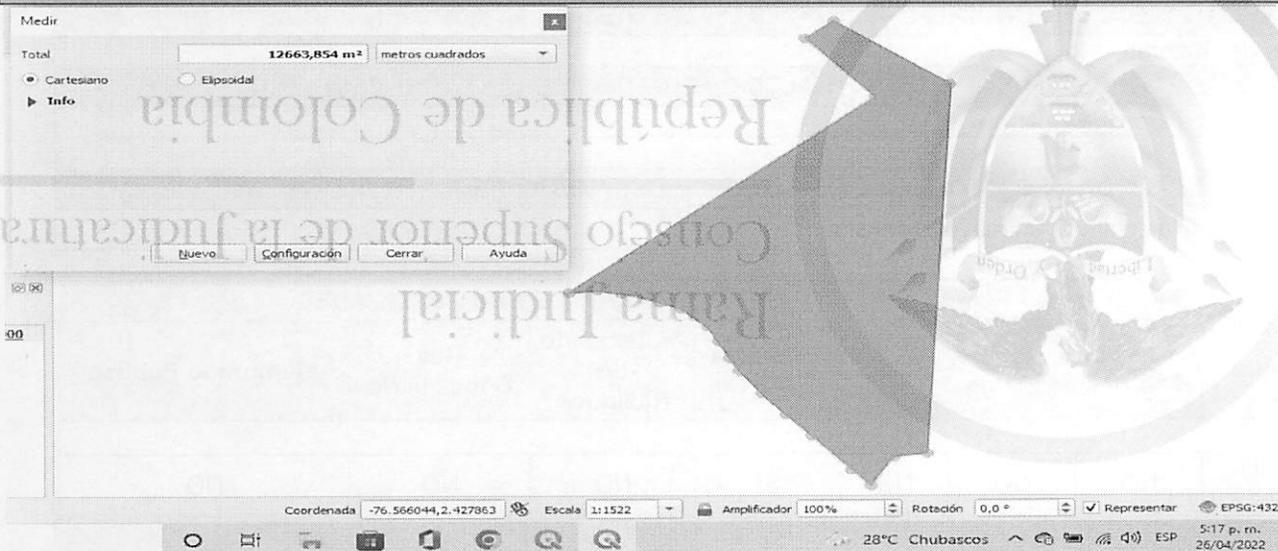
**9,10 ZONA HOMOGENEA FISICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE**

Zona Homogenea	Descripcion de la Zona Homogenea	Fuente
<b>ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 5. FRIA (LADERA Y PLANA)</b>	ARTÍCULO 10o. De la regional Cauca.- Las extensiones de las unidades agrícolas familiares y por zonas relativamente homogéneas, son las que se indican a continuación: ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No 5. FRIA (LADERA Y PLANA) Comprende los municipios de: <b>Almaguer</b> : los corregimientos Caquiona, Buenavista. <b>Balboa</b> : las veredas Cerro Blandito, Montaña Negra, Bermeja, San Antonio, La Florida, La Planada. <b>Bolívar</b> : los corregimientos de Los Milagros, San Juan. <b>Cajibío</b> : los corregimientos de Ortega,	Resolucion 041 de 1996 del INCORA

Dinde y Chaux. **El Tambo:** los corregimientos La Paloma, Sabanetas, Las Fondas. **La Vega:** los corregimientos Guachicono, Pancitará, La Vega. **Páez:** los corregimientos de Riochiquito, Belalcázar, Lame, Mosoco, San José, Vitonco, Wila y Toez. **Popayán:** los corregimientos Quintana, Poblazón, El Canelo. **Puracé:** los corregimientos de Coconuco, Puracé y Paletará. **Rosas:** los corregimientos Ufugú, El Ramal. **Totoró:** los corregimientos Totoró, Gabriel López, Polindara, Portachuelo. San Sebastián **Silvia:** los corregimientos de Santa Lucía, resguardo Guambía, veredas Agua bonita, El Cofre, El Chero, San Antonio, San Pedro y Santa Clara; resguardo Quichaya y Pitayo y resguardo Ambaló con las veredas Agoyán, San Pedro-El Bosque, Peña-Chero, Miraflores, Media Loma y Tulcán. **Sotará:** los corregimientos Chapa, Piedra de Leon, El crucero. **Morales:** el corregimiento de Tierra Adentro. **Toribío:** el corregimiento de Santo Domingo. **Inzá:** con los corregimientos de Tumbichucue y Yaquiva. **Jambaló:** el corregimiento de La Cabecera. Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango entre 8 y 11 hectáreas.

## 10. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

### 10,1 FORMA GEOMETRICA Y DIMENSIONES CROQUIS CON MEDIDAS



Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa, Corresponde a un polígono irregular, pero no impide su explotación.

### 10,2 USO ACTUAL DEL SUELO

La evaluación de la amenaza por movimientos en masa, desde el enfoque determinístico y probabilístico aplicado en este estudio se realizó con base en un análisis de equilibrio límite, considerando la probabilidad de los parámetros geotécnicos con un análisis de Monte Carlo y la probabilidad de los factores detonantes en condiciones críticas de nivel freático y de sismo. En los análisis de estabilidad con métodos determinísticos se considera el equilibrio mecánico de una ladera en términos de un factor denominado Factor de Seguridad, en el cual se comparan las fuerzas que tienden a desestabilizarla y las fuerzas que resisten la inestabilidad, actuando sobre un potencial plano de falla. Uno de los métodos de mejor implementación para el cálculo del FS en zonificaciones y análisis de estabilidad de laderas homogéneas, es el método de talud infinito, el cual permite considerar la profundidad del nivel freático en el subsuelo y realizar análisis en condición seudoestática para incluir los efectos de aceleraciones sísmicas, Peligro latente de que un evento físico de origen natural, o causado, o inducido por la acción humana de modo accidental, se presente con una severidad suficiente para causar pérdida de vidas, lesiones u otros impactos en la salud, así como también daños y pérdidas en los bienes, la infraestructura, los medios de sustento, la prestación de servicios y los recursos ambientales

Fuente Servicio Geológico Colombiano – Alcaldía de Popayán.



**12. CARACTERISTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORAS EN EL TERRENO**

El inmueble no cuenta con cultivos, ni elementos que le den valor

**13. CARACTERISTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS**

No se evidenciaron,

**14. CARACTERISTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE**

No se evidenciaron

**15. CONDICIONES AGROLOGICAS****15,1 ESTUDIO AGROLOGICO DEL SECTOR**

4ps-8 **Principales limitantes:** Pendientes fuertemente inclinadas, fuerte acidez, alta saturación de aluminio y fertilidad baja, **Usos recomendados:** Agricultura con cultivos densos o de semibosque, pastos mejorados para ganadería o sistemas agro-pastoriles, **Prácticas de manejo:** Siembra en contorno o fajas, barreras vivas, aplicación de fertilizantes y cal, manejo adecuado de pastos y sobrecarga de ganado, **Estudio:** Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Cauca

En el sector de ubicación del inmueble objeto del avaluo, tiene un suelo de excelentes capacidades freaticas con sub suelo con buena capacidad de carga de clase agrologica IV y unidad Cartografica PQHa con paisaje piedemonte, clima templado seco y rango de pendiente de 0 a 65% Usos recomendados, cafe, platano y entre otros de pan coger <https://www.colombiaenmapas.gov.co/?e=-79.65193536165513,1.9010551031861072,-66.6221502054086,8.614370417520995,4686&b=iqac&u=76109&module=catastral#>

<b>ALTURA:</b>	1.200 – 1.600 msnm
<b>TEMPERATURA:</b>	18 a 24°C
<b>PRECIPITACIÓN ANUAL:</b>	Entre 1.500 y 2.000 mm
<b>PISO TÉRMICO:</b>	Clima templado seco
<b>FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:</b>	Fenomeno del nino o la nina
<b>ZONAS DE VIDA:</b>	Tropical lluvioso de bosque Bimodal. Marzo a Mayo y Octubre Diciembre y dos periodos de verano
<b>PAISAJE:</b>	Piedemonte, vegetación natural
<b>SUELOS</b>	predio ubicado en la asociacion de suelos MRA. Fase MRAf2 Subclase 7pe-9 Clima Ambiental: Templado Seco

**16. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS****16.1 Problemas de estabilidad y suelos.**

Observaciones: F1 Riezgo por deslizamiento Medio, Riesgo por inundacion Muy Bajo No perciben ni registran problemas de este tipo que afecten la integridad del bien.

**16.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad.**

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

**16.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales.**

El bien tiene afectaciones en Hipotecas de Primero y segundo grado certificado de tradicion matricula inmobiliaria 120-203654. Impreso el 04 de mayo del 2022

**16.4 Seguridad.**

Se observa ningún problema de seguridad que afecte la integridad de la edificación o su valor comercial.

**16.5 Problemáticas socio-económicas.**

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

**17 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.**

No se evidencian elementos extraños en el terreno y asumimos que tampoco los hay en el subsuelo, que puedan afectar positivamente o negativamente el valor de éstos inmuebles.

**18. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA.**

Según el Acuerdo 06 del 2002, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del municipio de Popayán, el sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se encuentra reglamentado de la siguiente manera:

**Zona homogénea:**  
**Área de actividad:** Agrícola  
**Tratamiento Urbanístico:**

<b>Superficie.</b>	<b>Frente</b>	144 mts	<b>Fondo</b>	198 mts	<b>Área</b>
--------------------	---------------	---------	--------------	---------	-------------

**Fuente:** Escritura de Hipoteca No 434 del 10 de marzo de 2016 de la Notaria 1 de Popayán

**Conformación y configuración.** Se trata de un terreno irregular ondulado con pendiente hacia la parte norte,

**Topografía y relieve.** El predio cuenta con un relieve ondulado escarpado, con una pendiente de 65 %

**Cerramientos** En alambre de puas, cerca en madera en regular estado.

**18.1 TRANSPORTE PÚBLICO**

El sitio cuenta con diferentes rutas de transporte de tipo rural como intermunicipal por su cercanía a diferentes municipios como lo son Purace, Coconuco, Itsnos en el Departamento del Huila

**19. MARCO LEGAL DE LA VALUACION**

**DECRETO NUMERO 1420 DE 1998.** "Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61,62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos", **Capítulo cuarto De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos Art. 21** Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinarán en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.

- **Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008:** Por la cual se establecen los procedimientos para los avaluos ordenados dentro del marco de la ley 388 de 1997

- **Ley 9 de 1989:** Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

- **Decreto 2150 de 1995.** Por medio de la cual se suprimieron y reformaron algunos trámites considerados innecesarios para la administración, en su artículo 27, estableció que: tratándose de avalúos inmobiliarios necesarios para las diferentes entidades públicas, podían ser adelantados por cualquier persona natural (Avaluador).

- **LEY 1673 DE 2013** Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones
- **DECRETO NUMERO 556 DE 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.
- **LEY 388 DE 1997.** "Por la cual se modifica la ley 9a. de 1989, y la ley 3a. de 1991 y se dictan otras disposiciones".

**19.1 METODOLOGÍA DE LA VALUACION EMPLEADA**

En la realización de este avaluo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geografico Agustin Codazzi, mediante la Resolucion 620 de septiembre 23 de 2008,

**PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS METODO DE COMPARACION O DE MERCADO:** Resolucion IGAC 620 de 2008. Artículo 1- Metodo de comparacion o de mercado. Es la tecnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avaluo, Tales ofertas o transacciones, deberan ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimacion del valor comercial.

**PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES METODO DE COSTOS DE REPOSICION:** Resolucion IGAC 620 de 2008. Artículo 3 - Metodo de Costos de reposicion. Es la tecnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien objeto del avaluo, a partir de estimar el costo total de la construccion a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avaluo, y restarle la depreciacion acumulada. Al valor asi obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

En esta investigacion se analizaron ofertas de predios en zonas del Municipio del Popayan, Coconuco y zonas relativamente homogeneas establecidas en la Resolucion 041 de 1996 Art 10 de la Regional Cauca ZONA ARTÍCULO 10o. De la regional Cauca. ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No 5. FRIA (LADERA Y PLANA) Comprende los municipios de: **Almaguer:** los corregimientos Caquiona, Buenavista. **Balboa:** las veredas Cerro Blandito, Montaña Negra, Bermeja, San Antonio, La Florida, La Planada. **Bolívar:** los

corregimientos de Los Milagros, San Juan. **Cajibío:** los corregimientos de Ortega, Dinde y Chau. **El Tambo:** los corregimientos La Paloma, Sabanetas, Las Fondas. **La Vega:** los corregimientos Guachicono, Pancitará, La Vega. **Páez:** los corregimientos de Riochiquito, Belalcázar, Lame, Mosoco, San José, Vitonco, Wila y Toez. **Popayán:** los corregimientos Quintana, Poblazón, El Canelo. **Puracé:** los corregimientos de Coconuco, Puracé y Paletará. **Rosas:** los corregimientos Ufugú, El Ramal. **Totoró:** los corregimientos Totoró, Gabriel López, Polindara, Portachuelo. San Sebastián **Silvia:** los corregimientos de Santa Lucía, resguardo Guambía, veredas Agua bonita, El Cofre, El Chero, San Antonio, San Pedro y Santa Clara; resguardo Quichaya y Pitayo y resguardo Ambaló con las veredas Agoyán, San Pedro-El Bosque, Peña-Chero, Miraflores, Media Loma y Tulcán. **Sotará:** los corregimientos Chapa, Piedra de Leon, El crucero. **Morales:** el corregimiento de Tierra Adentro. **Toribío:** el corregimiento de Santo Domingo. **Inzá:** con los corregimientos de Tumbichucue y Yaquiva. **Jambaló:** el corregimiento de La Cabecera. Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango entre 8 y 11 hectáreas.

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

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

### 19.3 MEMORIA DE CÁLCULO.

A continuación, se presentan los datos de mercado disponibles y comparables, obtenidos por medio de la investigación de mercados en la Web y tomados por evaluador

Nombre y ubicación	Fuente	A. Lote (m2)	Valor Pedido
SOTARA	TIXUZ	90000	\$ 350.000.000,00
MORALES	PUNTO PROPIEDAD	80000	\$ 620.000.000,00
TOTORO	PUNTO PROPIEDAD	830000	\$ 3.500.000.000,00
PIENDAMO	PUNTO PROPIEDAD	250000	\$ 2.000.000.000,00

### 20 METODO DE COMPARACION DE MERCADOS TERRENO

Como en el sitio del inmueble no se evidencian bienes para la venta que nos permita hacer el estudio del Valor del Terreno utilizaremos muestras similares que esten relativamente en las zonas homogéneas al bien objeto del avalúo. Se tomaron como muestras 9 Predios ubicados en la zona de Homogenización 5 de acuerdo al Art.10 de la resolución 041 de 1996 del Incora Determinación de extensiones para las UAFs

### 21 METODOLOGIA VALUATORIA

De acuerdo a lo establecido por la Resolución 620 de 2008 se tienen los siguientes métodos valuatorios: Método de Comparación o de Mercado, Método de Capitalización de Rentas o Ingresos, Método de Costo de Reposición y el Método Residual; de los cuales se escogió el Método de Comparación de Mercado, ya que se considera es la forma más indicada de obtener el precio objetivo del mismo debido a las condiciones del mercado inmobiliario del sector; y además para la determinación del valor de la construcción se tomo en cuenta el valor de reposición que reporta la revista construdata para viviendas con características similares al bien avalúado, teniendo en cuenta factores como vida útil, estado de conservación y mantenimiento, depreciación, etc. para el Método de Costo de Reposición

### INVESTIGACIÓN DIRECTA:

tra ubicado el inmueble.

Oferta	Nombre y ubicación	Fuente	A. Lote (m2)	Valor Pedido
1	KILOMETRO 6	TIXUZ	5000,00	\$ 250.000.000,00
2	PIENDAMO	OLX	10000,00	\$ 111.111.111,00
3	SOTARA	TIXUZ	90000,00	\$ 350.000.000,00
4	PAIPAMBA	MITULA	140000,00	\$ 190.000.000,00
5	ROSAS	TIXUZ	30000,00	\$ 100.000.000,00
6	MORALES	PUNTO PROPIEDAD	80000,00	\$ 620.000.000,00
7	TOTORO	PUNTO PROPIEDAD	830000,00	\$ 3.500.000.000,00
8	TIMBIO	PUNTO PROPIEDAD	120000,00	\$ 1.068.000.000,00
9	PIENDAMO	PUNTO PROPIEDAD	250000,00	\$ 2.000.000.000,00

En los analisis de comparables y la estadística aplicada el Avaluador pudo determinar que las 4 muestras que se ajustan al coeficiente de Variación el cual debe dar como resultado un valor igual o inferior al 7,5% son las siguientes:

Oferta	Nombre y ubicación	Fuente	A. Lote (m2)	Valor Pedido	% Neg	F. Act
3	SOTARA	TIXUZ	90000	\$ 350.000.000,00	0,00%	1,00
6	MORALES	PUNTO PROPIEDAD	80000	\$ 620.000.000,00	10,00%	1,00
7	TOTORO	PUNTO PROPIEDAD	830000	\$ 3.500.000.000,00	0,00%	1,00
9	PIENDAMO	PUNTO PROPIEDAD	250000	\$ 2.000.000.000,00	5,00%	1,00

Factor Area	Factor Vías	F. Topografi	F. Ubicación	Valor Total Negociado	Valor m2 Depurado
1,00	1,00	1,70	1,25	\$ 743.750.000,00	\$ 8.263,89
1,00	1,00	1,25	1,00	\$ 697.500.000,00	\$ 8.718,75
1,00	0,90	1,70	1,25	\$ 6.693.750.000,00	\$ 8.064,76
1,00	1,00	1,25	1,00	\$ 2.375.000.000,00	\$ 9.500,00
Promedio(X)					\$ 8.637
Desv. Est(S)					\$ 637
Coef. Varia (CV)					7,38% < 7,5%
Asimetria					1,042
Limite Sup X+S					\$ 9.274
Lim. Infer X-S					\$ 8.000
V. Adoptado					\$ 10.000

Area Predio	19388,00 m2
Avaluo Terreno	\$ 193.880.000

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

#### OSCAR BORRERO

Tamaño	Factor
2- 4 veces	1,0
5 - 9 veces	0,9
10 - 19 veces	0,8
20 o mas veces	0,7

Topografia	Factor	Inverso
No Afecta	1	1
Plano-Ondulado	0,8	1,25
Plano-Escarpado	0,6	1,7
Ondulado.Escarpado	0,8	1,25

Vías	Factor
No Afecta	1
Correccion Mejor Acceso	Hasta 1,30
Correccion Peor Acceso	hasta 0,70

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

**21.1 ANALISIS DE RESULTADOS**

El estudio estadístico t-student, arrojó los siguientes valores de terreno por m<sup>2</sup>: Promedio: \$ 8.637 , límite superior \$9.274 y límite inferior \$ 8.000 Por lo tanto y por tratarse de un predio con pendiente al 65%, de acceso vehicular por la vía que conduce al municipio de Popayan, con destinación económica agropecuario y actualmente sin utilización, tomando como valor confiable los rangos obtenidos por la muestra, se adopta el valor de \$10.000 pesos por metro cuadrado, es decir un valor cercano al promedio.

**21.2 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.**

No se observa.

**21.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.**

Normales, no se observan en el sector variables extrínsecas que incidan de manera positiva el valor comercial del bien objeto de valuación

**21.4 ACTUALIDAD EDIFICADORA.**

De acuerdo al estudio del sector la morfología de los lotes tiene la tendencia a la parte agrícola.

**21.5 CONSIDERACIONES GENERALES.**

En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agrologicas y climáticas, estado de las construcciones, rentas y funcionalidad entre otros.

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

- Se toma como Área cierta, la Matricula Inmobiliaria No. 120-203654 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Popayán, con una extensión superficial de 1H.9388 m<sup>2</sup> de área de terreno.
- El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.
- El citar los números de escrituras de adquisición y matricula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos.
- Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas, las estadísticas propias y las suministradas por miembros afiliados a las agremiaciones inmobiliarias del municipio, sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
- Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
- El Avaluador ha efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.
- El Avaluador dejan expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con el bien descrito, y que cumplen con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas).

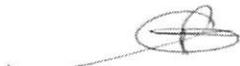
**22 AVALUO COMERCIAL****22.1 VALUACIÓN**

CUADRO DE VALORES			
DESCRIPCION	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Terreno	1H 9388 m <sup>2</sup>	\$ 10.000	\$ 193.880.000
<b>VALOR COMERCIAL ESTIMADO</b>			<b>\$ 193.880.000</b>

**Son:**

*Ciento noventa y tres millones ochocientos ochenta mil pesos m/cte. Este valor se estimó para el bien en referencia, el día Jueves 06 de mayo del año 2022.*

Atentamente,



Andres Rodriguez Guevara

**ANDRE RODRIGUEZ GUEVARA.**  
Profesional Ingeniería Industrial  
Profesional en Avalúos Urbanos - Rurales - Maquinaria y Equipo  
R.A.A. AVAL-10'547.858 de la A.N.A .

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

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

#### 22.3 CERTIFICACIONES DEL PROCESO VALUATORIO

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

Me permito certificar que el presente informe de avalúo se elaboró de acuerdo con la normatividad vigente, Resolución 620 de 2008. Y que el inmueble identificado con el número de Matrícula inmobiliaria 120-203654 impreso el 04 de mayo de 2022 y expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Popayán.

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

#### 22.4 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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

#### 22.5 VIGENCIA DEL AVALÚO.

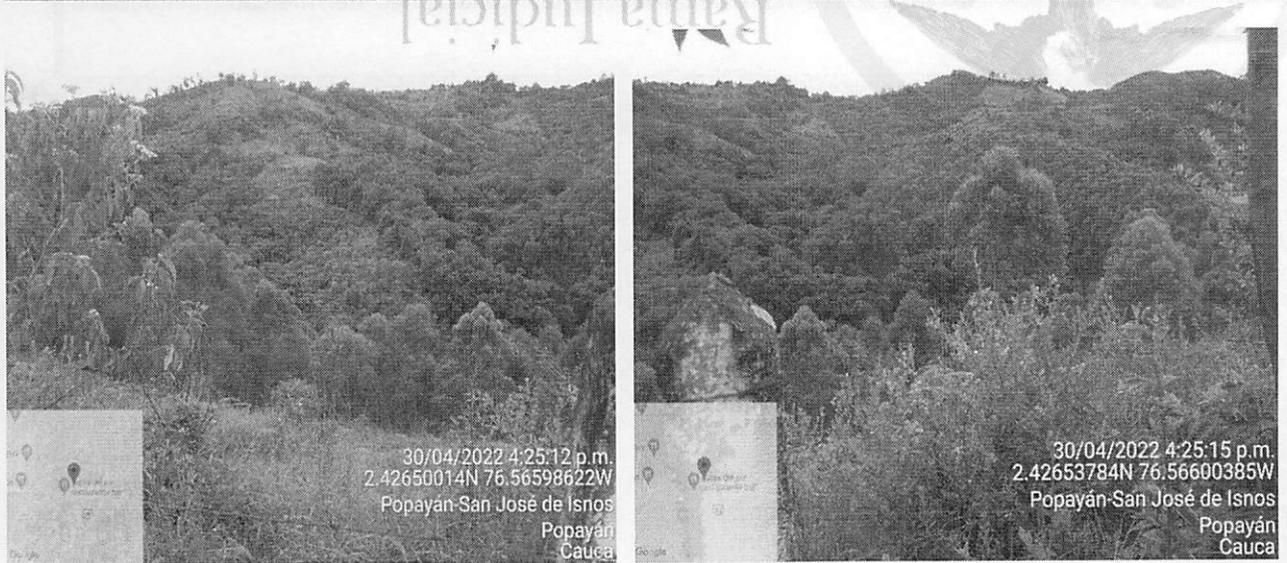
El presente avalúo tiene vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados.

23. ANEXOS

23.1. FOTOS PREDIO



VISTA DE FRENTE SOBRE LA VIA



30/04/2022 4:25:12 p.m.  
2.42650014N 76.56598622W  
Popayán-San José de Isnos  
Popayán  
Cauca

30/04/2022 4:25:15 p.m.  
2.42653784N 76.56600385W  
Popayán-San José de Isnos  
Popayán  
Cauca

PANORAMICA DEL LOTE

23.2 CERTIFICACION DE AVALUADOR: ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA



PIN de Validación: a87a0a21



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción <b>14 Feb 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	-------------------------------------

**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 <b>14 Feb 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	-------------------------------------

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

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de



PIN de Validación: e87a0a21



telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehiculos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
14 Feb 2022

Regimen  
Régimen Académico

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

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

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral en Auxiliar en Avaluador de Bienes- Academia Scotland Yard

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10547858.

El(la) señor(a) ANDRES RODRIGUEZ GUEVARA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a87a0a21**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a87a0a21



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



23.3. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL CLIENTE

23.3.1 CERTIFICADO DE TRADICION INMUEBLE OBJETO DE AVALUO EN FORMATO PDF

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con e **Pin No: 220504200558589937**

**Nro Matricula: 120-203654**

Pagina 1 TURNO: 2022-120-1-31463

**Impreso el 4 de Mayo de 2022 a las 05:59:50 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 página

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

FECHA APERTURA: 29-10-2015 RADICACIÓN: 2015-120-6-14780 CON: SENTENCIA DE: 28-08-2015

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

**LOTE EL CEDRO CON AREA DE 1 HA Y 9.388 M2.-** CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN SENTENCIA SN, 2015/08/28, JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL POPAYAN, ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. LINDEROS: PARTIENDO DE UN MOJÓN SITUADO A ORILLAS DEL RÍO MOLINO, ÉSTE AGUAS ABAJO, HASTA ENCONTRAR EN LA MISMA ORILLA EL MOJÓN QUE SEPARA EL LOTE DE JOSÉ PABLO MURILLO, POR EL OESTE, DE ESTE MOJÓN LINEA RECTA Y LINDANDO CON EL LOTE DEL MISMO MURILLO, HASTA OTRO MOJÓN, POR EL SUR, DE ESTE MOJÓN EN LINEA RECTA Y LINDANDO CON EL LOTE DE FABIO CHAMORRO, HASTA OTRO MOJÓN EN LA CARRETERA MOSCOPÁN, DE AQUÍ CARRETERA ARRIBA, HASTA DAR A OTRO MOJÓN, Y POR EL ORIENTE, DE ESTE MOJÓN EN LINEA RECTA, Y LINDANDO CON EL LOTE DE ROSA ELENA CATAMUSCAY, HASTA LLEGAR AL MOJÓN SITUADO A ORILLAS DEL RÍO MOLINO, DONDE SE PRINCIPIA EL DELINDE.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE EL CEDRO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**

120 - 20275

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 07-10-2015 Radicación: 2015-120-6-14780

Doc: SENTENCIA SN DEL 28-08-2015 JUZGADO quinto civil municipal DE POPAYAN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0173 SANEAMIENTO TITULACION LEY 1561 DE 2012

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

A: GARCES RUIZ ANGEL MARIA

CC# 10536316 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 03-02-2016 Radicación: 2016-120-6-1197

Doc: ESCRITURA 142 DEL 29-01-2016 NOTARIA TERCERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 220504200558589937

Nro Matricula: 120-203654

Pagina 2 TURNO: 2022-120-1-31463

Impreso el 4 de Mayo de 2022 a las 05:59:50 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 página

DE: GARCES RUIZ ANGEL MARIA

CC# 10536316

A: ARBELAEZ CALDAS MARILU

CC# 34542294 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-03-2016 Radicación: 2016-120-6-3717

Doc: ESCRITURA 434 DEL 10-03-2016 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: ARBELAEZ CALDAS MARILU

CC# 34542294 X

A: RIVERA QUINTANA ANA HERCILDA CC 25543065

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-03-2016 Radicación: 2016-120-6-4164

Doc: ESCRITURA 492 DEL 17-03-2016 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA REGISTRADA POR ESCRITURA #434 DEL 10 DE MARZO DE 2106.

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

DE: ARBELAEZ CALDAS MARILU

CC# 34542294 X

A: RIVERA QUINTANA ANA ERCILDA

CC# 25543065

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-05-2016 Radicación: 2016-120-6-7029

Doc: ESCRITURA 890 DEL 06-05-2016 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$35,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: ARBELAEZ CALDAS MARILU

CC# 34542294 X

A: CAMPO SEMANATE LUCY YAZMIN

CC# 34564858

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-12-2016 Radicación: 2016-120-6-20008

Doc: ESCRITURA 2627 DEL 06-12-2016 NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA REGISTRADA POR ESCRITURA #890 DEL 06/5/2016

NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN.

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

DE: ARBELAEZ CALDAS MARILU

CC# 34542294 X

A: CAMPO SEMANATE LUCY YAZMIN

CC# 34564858

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 15-03-2019 Radicación: 2019-120-6-4157

Doc: OFICIO 0268 DEL 05-02-2019 JUZGADO quinto civil municipal DE POPAYAN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICADO: 19001400300520180042500

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

DE: RIVERA QUINTANA ANA ERCILDA

CC# 25543065



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

Certificado generado con el Pin No: 220504200558589937

Nro Matricula: 120-203654

Pagina 3 TURNO: 2022-120-1-31463

Impreso el 4 de Mayo de 2022 a las 05:59:50 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 página

A: CAMPO SEMANATE LUCY YAZMIN

CC# 34564858 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-120-1-31463

FECHA: 04-05-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: DORIS AMPARO AVILES FIESCO



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura



ciudadanía número 25.543.065, por la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$50'000.000,00). suma que de dicha señora ha recibido en calidad de mutuo o préstamo. PARAGRAFO Las partes contratantes manifiestan en forma expresa conocerse mutuamente, que tanto los dineros como el inmueble que se relacionan en este instrumento fueron adquiridos por medio de actividades lícitas.

SEGUNDO: Que la cantidad expresada en la cláusula anterior, la devolverá a su acreedora o a su orden en esta ciudad de Popayán, al vencimiento del plazo de Un (01) Año, prorrogable contados a partir de la fecha de esta escritura. -

TERCERO: LA DEUDORA se compromete a cancelar intereses de plazo a la tasa máxima permitida por la ley que pagará a su acreedora o a su orden en esta ciudad por mensualidades anticipadas, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. PARAGRAFO. La mora en el pago de dos mensualidades consecutivas de los intereses estipulados dará derecho a LA ACREEDORA para declarar terminado el plazo y exigir inmediatamente el pago del capital e intereses pendientes. -

CUARTO: Que en caso de que LA DEUDORA al vencimiento del plazo estipulado que puede ser prorrogado a voluntad de las partes, no cancelare el total de esta obligación, pagará como interés de mora el máximo permitido en las normas legales, sin que esto implique prórroga del plazo, ni límite o restrinja las acciones legales de LA ACREEDORA, para hacer efectiva la obligación, siendo de cargo de LA DEUDORA los gastos y costas de la cobranza judicial o extrajudicial de la deuda, si a ello hubiere lugar, más los honorarios del abogado que fijará el juzgado correspondiente, honorarios que se harán efectivos con la sola presentación de la demanda. -

QUINTO: Que para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que por este instrumento contrae LA DEUDORA además de comprometer su responsabilidad personal, constituye en favor de su acreedora hipoteca de primer grado sobre el siguiente inmueble: LOTE DE TERRENO DENOMINADO EL CEDRO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE POPAYAN.

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



fuere perseguido por un tercero para la efectividad de otra obligación, caducará el plazo arriba señalado y consecuentemente podrá LA ACREEDORA establecer la acción judicial pertinente.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que los gastos que ocasione el otorgamiento de esta escritura, boleta de registro, anotación y cancelación cuando llegare el caso, será hecho por cuenta de LA DEUDORA.

**DECIMO SEGUNDO:** LA DEUDORA declara: A) que no es persona jurídicas y por consiguiente no tiene cargas, ni deudas laborales de ninguna clase; B) Que no tiene deudas fiscales con la DIAN que ameriten pagos por concepto de impuestos y C) Que en la fecha no existen procesos en contra de LA DEUDORA por inasistencia alimentaria que amerite el embargo del bien hipotecado.

**DECIMO TERCERO:** LA DEUDORA confiere poder especial e irrevocable a LA ACREEDORA, para que en caso de pérdida o destrucción de la primera copia de este instrumento, en su nombre y representación solicite mediante escritura pública a la señora Notaria, expida y entregue a LA ACREEDORA un segundo ejemplar de dicha copia, con la constancia que también presta mérito ejecutivo.

Presenta la acreedora ANA HERCILDA RIVERA QUINTANA, de las condiciones civiles ya anotadas manifestó que acepta la presente escritura, la hipoteca que por ella constituyen en su favor con la autorización para el registro y las demás declaraciones que ella contiene.

Se allega Certificado de Paz y Salvo Municipal a nombre del anterior propietario.

El suscrito Tesorero Municipal de Popayán CERTIFICA: Que EL PREDIO No. 000200020019000, CON 001, PROPIETARIOS, A NOMBRE DE GARCES RUIZ ANGEL-MARIA, Se encuentra(n) a Paz y Salvo con el Municipio de Popayán por concepto de impuesto predial X valorización X hasta el 31/12/2016. Detalles y observaciones: DIRECCION: EL CEDRO, AREA: 19388, AREA CONS: 0, AVALUO IGAC: \$4.509.000, FECHA DE PAGO:

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



República de Colombia  
Consejo Superior de la Judicatura

24

# República de Colombia



Aa030128989

28/01/2016. Se expide para Escritura Pública. Fecha  
28/01/2016. Firmado.

**ADVERTENCIAS NOTARIALES:** Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, el número de sus documentos de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, que en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben que la Notaria responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Leído que fue este instrumento, los comparecientes lo hallaron corriente y expresaron su asentimiento en prueba de lo cual firman de todo lo cual doy fe. PARAGRAFO: A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de noventa (90) días hábiles, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento será causa de que la escritura no sea registrada. Derechos \$ 167.350 + 7.750 - - - para la Superintendencia de Notariado y registro y \$ 7.750 - - - para el Fondo Nacional de Notariado. Decreto 0188 de Febrero 12 de 2013, Resolución 726 de Enero 29 de 2016 y Resolución 1855 de Febrero 25 de 2016. Hojas utilizadas Nos. Aa030128986, Aa030128987, Aa030128989.

18/12/2015 101247DJCAAD040  
**República de Colombia**

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



C-153774494

LAS COMPARECIENTES:



*MARILU ARBELAEZ CALDAS*  
MARILU ARBELAEZ CALDAS

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

04 de septiembre de 2016

Estado Civil: Soltera  
Dirección: Calle 6 # 10A 09  
Teléfono: 3203320949  
Actividad Económica: Comerciante

*Ana Galindo Rivera*  
ANA HERCILDIA RIVERA QUINTANA  
Estado Civil: Soltera  
Dirección: Calle 5A N #10-110  
Teléfono: 5322365  
Actividad Económica: Comerciante



República de Colombia  
Consejo Superior de la Judicatura  
Cauca Judicial

*ANA ELVIRA GUZMAN DE VARONA*  
NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN

NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN  
ESCOPIA DE SU ORIGINAL Y SE EXPIDE COMO  
*Forma CDT* EN *Tres*  
HOJAS ÚTILES CON DESTINO A: *Ana*  
*Hercilda Rivera Quintana*  
Y PRESTA MÉRITO EJECUTIVO PARA EXIGIR EL  
CUMPLIMIENTO DE TODAS LAS OBLIGACIONES  
A FAVOR DE ESTA  
POPAYAN, **11 MAR 2016**  
*ANA ELVIRA GUZMAN DE VARONA*  
Notaria 1a. del Circuito de Popayán

Revisó: *[Signature]*  
Mapa notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene valor para el notario

