

INFORME PERICIAL DE AVALÚO

PROCESO: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL

RADICACIÓN: 2023-00075-00

DEMANDANTE: MARIA LILIANA LEDEZMA MUÑOZ

APODERADO: EDGAR MARTÍNEZ SÁNCHEZ

DEMANDADO: YOLANDA TORRES TAPIA

SOLICITANTE

MARIA LILIANA LEDEZMA MUÑOZ

TIPO DE INMUEBLE

LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

ZONA URBANA

UBICACIÓN

C 16A 1 16 - EL BORDO - CAUCA

AVALUADOR

MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS

AVAL 10299859

RECIBIDO DEL DESPACHO	
FECHA: Enero - 2 - 2024	HORA: 13:39 PM
ENTREGÓ: Edgar Martínez	
CONOS.	FLS. 36
NOTAS:	
RECIBIO:	
CARGO:	
Repartido internamente para trámite.	

POPAYÁN, 26 DE DICIEMBRE DE 2023

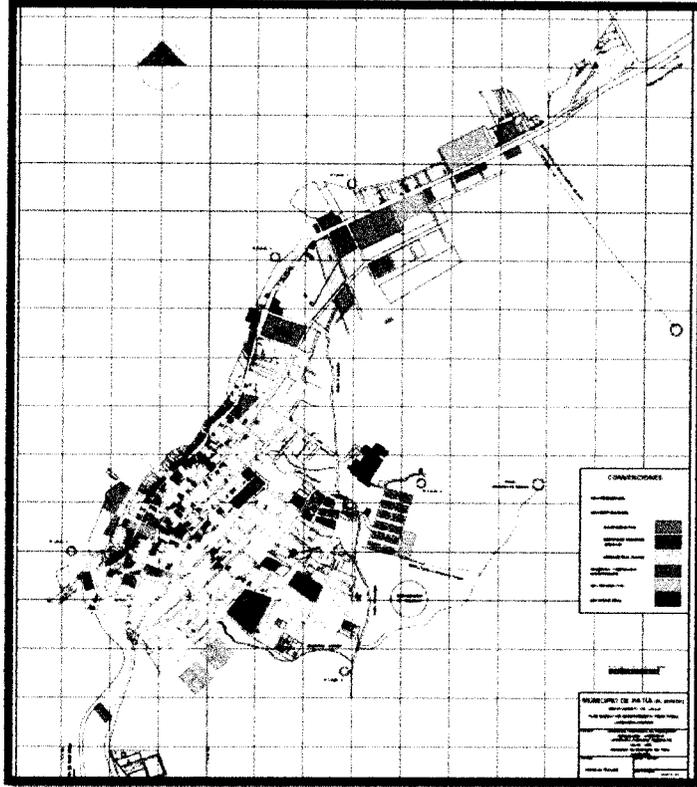


Ilustración 1: USOS EL BORDO



Ilustración 2: PLANO GOOGLE EARTH

AVALÚO INMUEBLE URBANO

OBJETO

Estimar el valor comercial más probable del inmueble ubicado en la **C 16A 1 16, en El Bordo, municipio de Patía - Departamento del Cauca**, basado en las condiciones actuales del mercado, proyectos urbanísticos y las normas vigentes urbanísticas plasmadas dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Patía y la normatividad vigente en el tema de avalúos.

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

INFORMACIÓN GENERAL

INMUEBLE	Lote de terreno y construcción
USO ACTUAL	Residencial
DIRECCIÓN	C 16A 1 16
ESTRATO	2 (Dos)
CIUDAD	Patía
DEPARTAMENTO	Cauca
FECHA DE INFORME	26 de diciembre de 2023
AVALUADOR	MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS
PROFESIÓN	<ul style="list-style-type: none">- INGENIERO CIVIL- ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE LA CONSTRUCCIÓN- AVALUADOR

Tabla 1: **INFORMACIÓN GENERAL**

DERECHOS DE PROPIEDAD

ESCRITURA PÚBLICA	241 de 25 de junio de 2021
PROPIETARIO	Yolanda Torres Tapia
MATRÍCULA INMOBILIARIA	128 - 25547
NÚMERO PREDIAL	195320100000001210023000000000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR	19532010001210023000
AVALÚO CATASTRAL	No presenta

Tabla 2: INFORMACIÓN JURIDICA

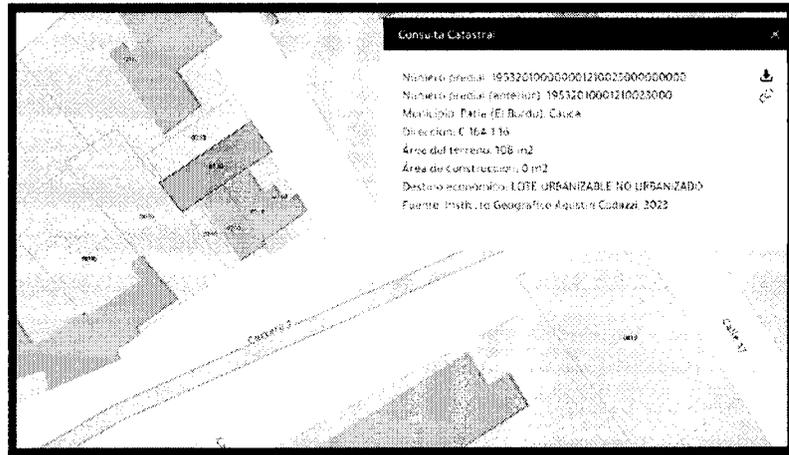


Ilustración 3: CONSULTA GEOPORTAL



Ilustración 4: UBICACIÓN GOGLE MAPS

ESTUDIO JURÍDICO

No se contempla Estudio Jurídico del Inmueble.

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

La propiedad ha sido avaluada teniendo en cuenta la siguiente documentación suministrada por el propietario:

- Escritura Pública 241 de 25 de junio de 2021
- Certificado de Tradición y libertad con fecha de expedición 26 de mayo de 2023

Se presume que la información es correcta y no se asume ninguna responsabilidad sobre su exactitud.

LINDEROS GENERALES

Fuente: Propia (Visita de reconocimiento al sitio)

NORTE	Con Hotel Monterrey
SUR	Con calle 16 A
ORIENTE	Con Nelson Patiño
OCCIDENTE	Con Omaira Peña Ruiz y Belén Angulo

Tabla 3: DESCRIPCIÓN DE LINDEROS

ASPECTOS VIALES

Ejes viales: Se destaca su cercanía a la vía panamericana entre Pasto y Popayán.

Transporte público: Queda sobre vías destacadas y el uso de transporte público es de fácil acceso.

SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con la infraestructura de servicios públicos

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

Tabla 4: DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS PUBLICOS DEL BIEN

CUADRO DE ÁREAS

Fuente: Estas áreas corresponden al predio objeto del informe pericial.

ÁREAS	
DESCRIPCIÓN	ÁREA / M2
ÁREA LOTE	55
ÁREA CONSTRUIDA	21,51

Tabla 5: TABLA DE ÁREAS

VALORIZACIÓN

El predio posee todas las características de tipo socio-económico, urbano, dentro del sur de la Ciudad, con un alto grado de Valorización, generado por las actividades turísticas, comerciales y de inversión que se realizan en el sector.

NORMATIVIDAD VIGENTE

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT)

ACUERDO No. (044 / 09- 12-03), POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE PATÍA, CAUCA.

67

TÍTULO I. COMPONENTE GENERAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PATÍA.

SUBTÍTULO I. OBJETIVOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 1. Objetivo General.

Propiciar la construcción de un Modelo de Ordenamiento Territorial Municipal Equitativo, Sostenible y Armónico en el que prevalezca la función social y ecológica de la propiedad, el interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios; y se garantice la seguridad alimentaria y las fuentes de trabajo a partir de la recuperación del equilibrio ecológico y de la base productiva del municipio.

SUBTÍTULO II. MODELO DE ORDENAMIENTO REGIONAL

Artículo 3. Objetivo del Modelo de Ordenamiento Regional.

Promover la articulación e integración funcional del municipio con la región del Macizo Colombiano y los demás municipios de la Cuenca Alta del Río Patía, así como con los corredores de movilidad

SUBTÍTULO III. MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

CAPÍTULO I. Definición del Modelo de Ordenamiento Territorial Municipal.

Artículo 5. Objetivo del Ordenamiento Territorial Municipal.

El Modelo de Ordenamiento Municipal busca consolidar en el largo plazo la imagen de un municipio con vocación agrícola y comercial integrado por medio de su sistema de asentamientos humanos y vial a una cabecera municipal que concentre de manera equilibrada los principales servicios urbanos básicos (de seguridad, defensa, justicia, abastecimiento, administrativos, de servicios públicos, de transporte y financieros) y equipamientos municipales especializados (o de mayor nivel) de salud y educación.

Artículo 10. Componentes del Modelo de Ordenamiento Territorial Municipal.

El Modelo de Ordenamiento Territorial Municipal se compone de tres estructuras:

1. Estructura Ecológica Principal. Se define como tal el conjunto de elementos naturales que por su importancia y estado dentro del área municipal debe ser objeto de: recuperación, protección y conservación; constituyéndose en elementos estructurales de soporte del territorio sobre el

cual se puede realizar la ocupación y utilización del suelo municipal procurando que no haya desbalance en la oferta ambiental y la demanda que sus ocupantes realizan.

2. Estructura Urbana. Está constituida por el suelo municipal habilitado o delimitado como urbano o de expansión urbana para que, dentro de un escenario de largo plazo (9 años) del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sea destinado para la habitación de la población, el espacio público, las actividades recreativas, comerciales, institucionales o industriales, la edificación de equipamientos colectivos o la construcción de vías o infraestructuras de servicios públicos.

3. Estructura Rural. Trata de la porción del territorio en la cual prevalece una ocupación de tipo rural caracterizada por: la explotación agrícola, forestal, minera y pecuaria; por estar ocupada en bajas densidades por una población que preserva formas de vida sencillas dentro de un entorno predominantemente natural, y por grandes áreas desocupadas en las que la intervención antrópica no ha modificado de forma dramática el medio ambiente natural manteniéndose la mayor parte de la biodiversidad particular del municipio.

CAPÍTULO II. Definición de los Componentes del Modelo de Ordenamiento Municipal.

SUBCAPÍTULO II. Estructura Urbana.

Artículo 17. Definición. La Estructura Urbana se define a partir de Sistemas Urbanos y de Áreas de Actividad y de Tratamiento. Los elementos que conforman la Estructura Urbana abarcan y ordenan la oferta de suelo habilitado y disponible para la localización de la población urbana y de las actividades y funciones residenciales, recreativas, institucionales y de equipamientos necesarias para ofrecer niveles dignos de calidad de vida urbana.

Artículo 18. Sistemas Urbanos.

Se define como Sistemas Urbanos al conjunto de redes y edificaciones institucionales y de servicios urbanos que relacionan y soportan funcionalmente las actividades de la cabecera municipal. Se definen como tales los siguientes: Sistema Vial, Sistema de Transporte, Sistema de Acueducto, Sistema de Saneamiento Básico, Sistema de Equipamientos y Sistema de Espacio Público.

Artículo 19. Áreas de Actividad y de Tratamientos Urbanos.

La asignación de usos permitidos dentro del área urbana se define a partir de la definición de Áreas de Actividad y de Tratamiento que permitan caracterizar las condiciones particulares de forma, función, intensidad de usos y densidades de la cabecera urbana, así como de los tratamientos diferenciados que deben direccionar las intervenciones necesarias para conservar, consolidar, mejorar y desarrollar sus condiciones espaciales.

SUBCAPÍTULO III. Estructura Rural.

Artículo 20. Definición. La Estructura Rural se define a partir de Sistemas Generales y Zonas de Uso. Los elementos que conforman esta estructura describen las características particulares del suelo rural desde el punto de vista de la identificación de las áreas que merecen un tratamiento ambiental especial, del conjunto de asentamientos que articulan la producción rural con las áreas de actividad urbana y de las infraestructuras viales que las integran y, de otra parte, definen a partir de la aptitud y vocación del suelo rural los usos que sobre este se permiten.

Artículo 21. Sistemas Generales del Área Rural.

Se definen como Sistemas Generales el conjunto de elementos que conforman y ordenan las áreas rurales. Los componentes de los sistemas generales son: las Áreas Protegidas, el Sistema de Asentamientos Rurales y el Sistema Vial Municipal.

Artículo 22. Zonas de Uso Rural.

Se definen como tales a aquellas áreas que, por sus características particulares en cuanto a medio ambiente, aptitud o vocación del suelo, población y actividades económicas, conforman grandes porciones de territorio sobre las cuales se pueden definir los usos que más convienen al desarrollo sostenible del municipio. Para el caso de Patía, se definieron a partir de la delimitación de dos tipos de zonas: de desarrollo agrícola y de manejo ambiental.

SUBCAPÍTULO V. Clasificación del Suelo.

Artículo 29. Definición. La clasificación del suelo es el acto por medio del cual se adoptan los límites entre las áreas urbana, de expansión, de protección y rural de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

Artículo 30. Suelo Urbano.

Se establece como suelo urbano la porción de terreno municipal destinada a los usos urbanos dentro del horizonte del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el cual cuenta, o deberá contar, con las infraestructuras viales, de servicios básicos, las áreas recreativas, los servicios urbanos y los equipamientos colectivos necesarios para la urbanización y la edificación. Pertenecen a esta categoría las áreas delimitadas por el perímetro urbano y las áreas de expansión, incluyendo aquellas zonas ya urbanizadas, las que tienen procesos de urbanización incompletos y las que serán desarrolladas dentro del horizonte temporal del presente Plan Básico.

Artículo 31. Criterios de Delimitación del Suelo Urbano. El área urbana estará definida por los siguientes criterios:

1. Forman parte del suelo urbano los terrenos e inmuebles destinados a usos urbanos, según lo dispuesto en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, aquellas áreas que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de infraestructura vial, de energía, de acueducto y alcantarillado, posibilitándose la edificación y urbanización, según sea el caso.

2. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios.

3. Áreas existentes, patrimoniales y protegidas. La delimitación de las áreas interiores o contiguas a la actual área urbana que sean objeto de conservación o protección dados sus atributos de patrimonio natural; el patrimonio natural declarado como tal dentro del perímetro urbano; el suelo protegido por condiciones de amenazas y riesgo; y el suelo e inmuebles declarados patrimonio cultural.

4. Crecimiento Poblacional. Determinado por el suelo requerido para afrontar el déficit actual y proyectado en cuanto a dotaciones colectivas públicas, es decir las áreas de suelo requeridas para equipamientos, servicios urbanos, infraestructuras y servicios complementarios y de variedad urbana.

5. Demanda de Vivienda Nueva. Determinado por el crecimiento poblacional de la cabecera Municipal expresado en la formación y crecimiento de nuevos hogares, hecho manifiesto en el número de viviendas necesarias y el suelo que se requiere dentro de unas óptimas densidades, para albergar el actual déficit cuantitativo de vivienda y la demanda de nuevas soluciones de vivienda.

6. Demanda de Actividades Productivas. Determinado por los requerimientos que en materia de suelo demande el crecimiento de las actividades productivas de localización interurbana.

7. Expansión de redes y áreas dotacionales. Durante la vigencia del Plan, el suelo de expansión que sea dotado de redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía, así como de vías de acceso y principales se incorporarán a esta categoría (Suelo Urbano) conforme se vayan realizando las obras respectivas y siempre y cuando cuente con todas estas facilidades.

Parágrafo. Podrán definirse como Áreas Urbanas las que conforman las principales cabeceras urbanas, o centros poblados, de acuerdo con delimitación definida por la Secretaría de Planeación Municipal y siguiendo criterios semejantes a los establecidos para la delimitación de las áreas urbanas de la Cabecera Municipal.

Artículo 32. Suelo de Expansión Urbana.

Está constituido por la porción de territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, según lo determinan los programas de ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad, a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos, domiciliarios, áreas libres, parque y equipamiento público o social.

Artículo 33. Suelo Rural.

Se considera como tal, la porción de terrenos conformada por los suelos no aptos para uso urbano a causa de su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales de explotación de recursos naturales o actividades análogas. Igualmente forman parte del suelo rural, los terrenos e inmuebles localizados en las áreas suburbanas donde se mezclan formas de vida urbana y rural y que pueden ser desarrolladas como parcelaciones con restricciones de uso, intensidad y densidad.

Parágrafo. El desarrollo de las áreas suburbanas puede realizarse garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos de agua potable, saneamiento básico, energía eléctrica y disposición de residuos sólidos y el cumplimiento de las normas ambientales, según se establezca en las normas específicas de usos del suelo que para el efecto expida la administración municipal.

Artículo 34. Suelo de Protección.

Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizadas dentro de cualquiera de las anteriores clases de suelo que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse debido a: sus características geográficas, paisajísticas o ambientales; o a que forman parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos domiciliarios, o como áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos.

FUENTE: INFORMACIÓN TOMADA DEL PBOT 2003

72

DETERMINANTES NATURALES

ORIENTACIÓN	Se encuentra al norte de la cabecera del municipio de Patía.
AIRE	No se aprecian instalaciones cercanas en las que se emane sustancias contaminantes o malos olores.
RUIDO	No existe contaminación por ruido.
PAISAJE	Hace parte del paisaje urbano.
RIESGO SÍSMICO	El riesgo sísmico es ALTO.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

FORMA DEL LOTE	Rectangular
TIPO DE LOTE	Medianero
UBICACIÓN	Al norte de la zona urbana de El Bordo – municipio de Patía
TOPOGRAFÍA	El lote presenta topografía plana en un 100%
VENTAJAS	Es un inmueble ubicado en un sector al norte. Presenta fácil acceso a vías y rutas de transporte público
DESVENTAJAS	No se identifican

ESPECIFICACIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS		
EDAD	35 Años	Construcción medianera
ESTRUCTURA	Vivienda	Mampostería y Concreto
PISOS	Andenes	Concreto hidráulico
	Interiores	Cerámica
MUROS		Repello, estuco y pintura, en algunas zonas solamente el repello y en otros sectores ladrillo expuesto
LOSA	Contrapiso	Concreto
CUBIERTA		Zinc

CIELO RASO		N/A
COCINA		N/A
BATERÍA SANITARIA	Baños	Regular, porcelana
ENCHAPES	Baños	No
	Cocina	No
CARPINTERÍA	Puertas	Madera
	Ventanas	

DEPENDENCIAS Y ESPECIFICACIONES GENERALES DEL INMUEBLE

DETALLE	CANTIDAD	ESTADO
Nº DE PISOS	1	
SALÓN	1	Regular
SOLAR	1	Regular

Tabla 6: RESUMEN INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

ASPECTOS LEGALES

A CONSIDERAR EN EL AVALÚO

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

ASPECTOS TÉCNICOS

Los aspectos técnicos más sobresalientes a tener en cuenta en el avalúo son:

- Costo por comparación de mercado.
- Costo de reposición.

MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

INVESTIGACIÓN

Nº	VALOR
1	\$382.375
2	\$415.625
3	\$421.531
Media aritmética	\$406.510
Desviación estándar	\$21.109
Coefficiente de variación < = 7,5%	5,19%
Límite Superior	\$427.619
Límite Inferior	\$385.401
VALOR ADOPTADO	\$407.000

Tabla 7: CALCULOS MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

MÉTODO DE COSTO 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, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Depreciación: Es la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe avaluar es la vida remanente del bien.

Se adopta un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación tal como el de Fitto Corvini. Teniendo en cuenta que el sistema constructivo está conformado por concreto estructural (columnas y vigas), para llegar a establecer el valor de la construcción de vivienda tipo **UNIFAMILIAR VIP**, partimos que para este tipo de construcción el valor de M² según la revista **Construdata 207**, construirla nueva tiene un costo por un valor total de **\$ 1.964.269,00**, valor que se adopta para la ciudad de Popayán con valores de la ciudad de Cali por estar más próxima.

99

CIUDAD	EDICIÓN	FECHA	COSTO DIRECTO CONSTRUCCIÓN \$ M ²
CALI	207	Junio – agosto 2023	
VALOR TOTAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR VIS			\$ 1.964.269,00

CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR VIP					
ÍTEM	EDAD AÑOS	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN
CONSTRUCCIÓN	35	70 %	50 %	4,5	84,53 %

CONSIDERACIONES PREVIAS:

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

AVALÚO

VALOR REVISTA COSTRUDATA	\$ 1.964.269,00
INMUEBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR VIP
EDAD INMUEBLE	35 AÑOS
CLASE	4,5; MUY MALO
VA / VU	50 %
DEPRECIACIÓN VIVIENDA	84,53 %
VALOR DE LA DEPRECIACIÓN	\$ 1.432.132,00
VALOR M ² DE CONSTRUCCIÓN	\$ 262.137,00

76

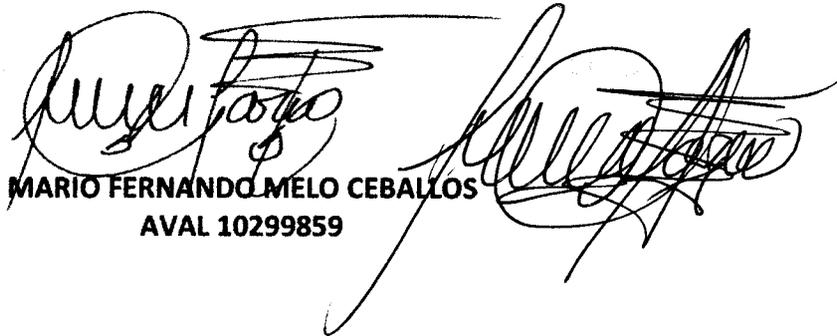
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE

El valor comercial del inmueble ubicado en la C 16A 1 16, en El Bordo, en el municipio de Patía - Departamento del Cauca, es el siguiente:

CONCEPTO	ÁREA M ²	VALOR / M ²	VALOR PARCIAL
LOTE DE TERRENO	55	\$ 407.000,00	\$ 22.385.000,00
CONSTRUCCIÓN CASA	21,51	\$ 262.137,00	\$ 5.639.353,28
TOTAL AVALÚO			\$ 28.024.353,28
AVALÚO COMERCIAL AJUSTADO			\$ 28.000 007.000,00

Se determina como valor de mercado: **VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE**

\$ 28.000.000.⁰⁰ M / CTE



MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS
AVAL 10299859

OBSERVACIONES

- **VIGENCIA DEL AVALÚO**

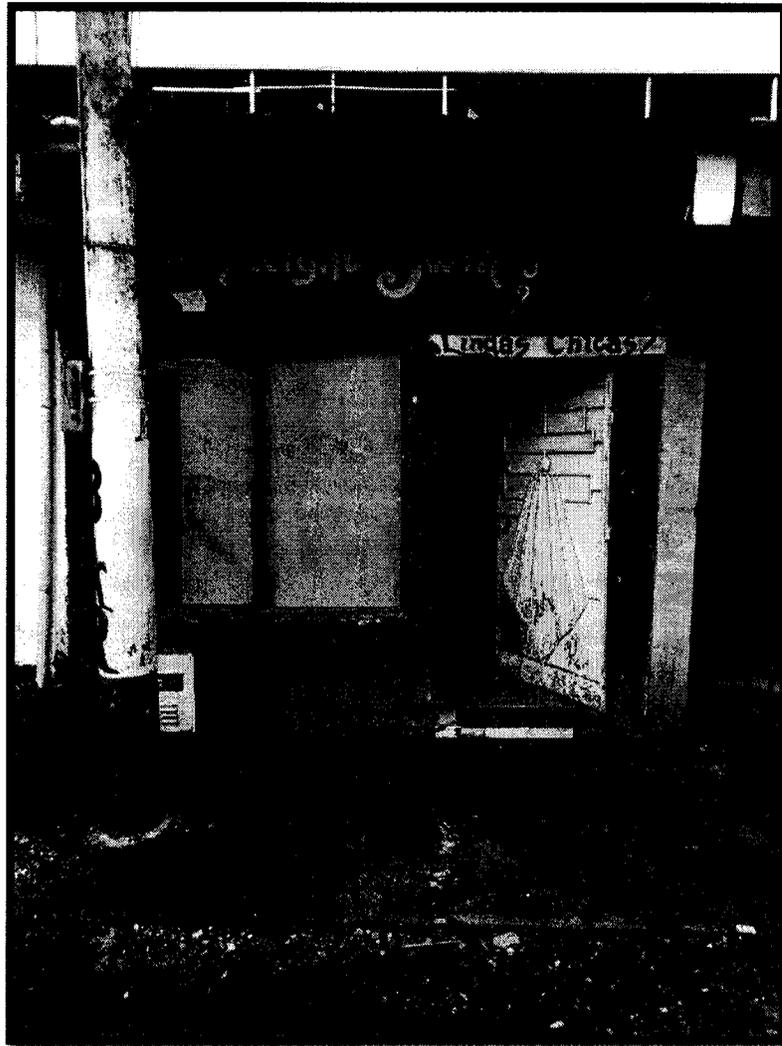
De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/200 expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble evaluado no sufran cambios significativos así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

- **IMPARCIALIDAD**

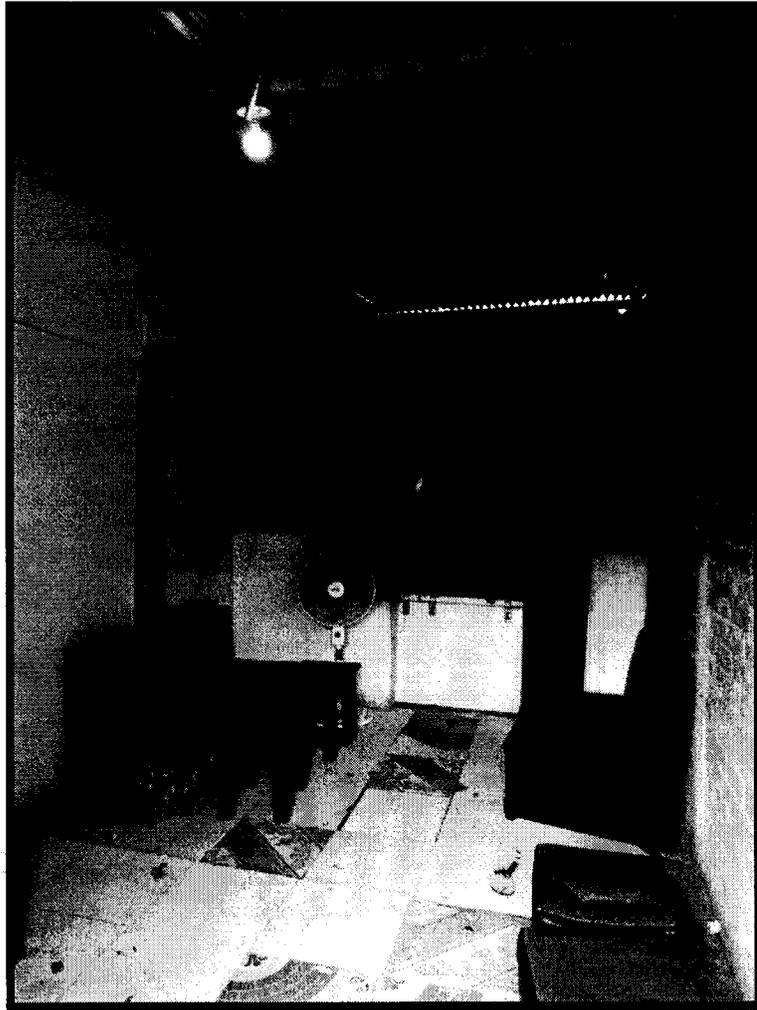
Para la elaboración del presente informe certifico que:

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Reg. Fotográfico 1: FACHADA PRINCIPAL

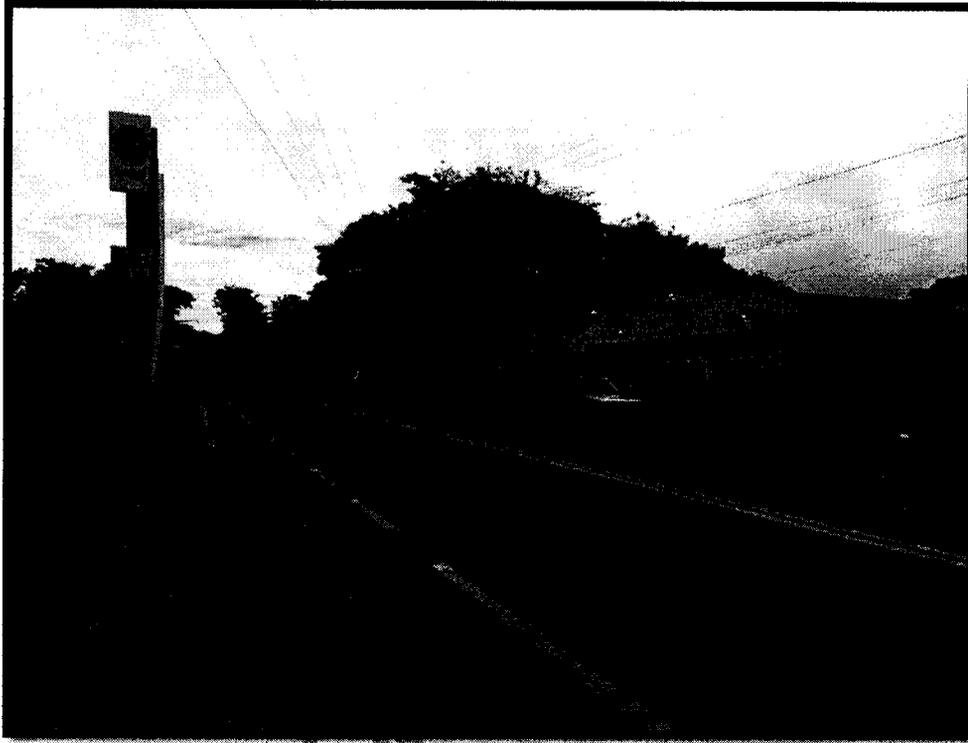


Reg. Fotográfico 2: INTERIOR DEL PREDIO - LOCAL



Reg. Fotográfico 3: PATIO Y SÓTANO

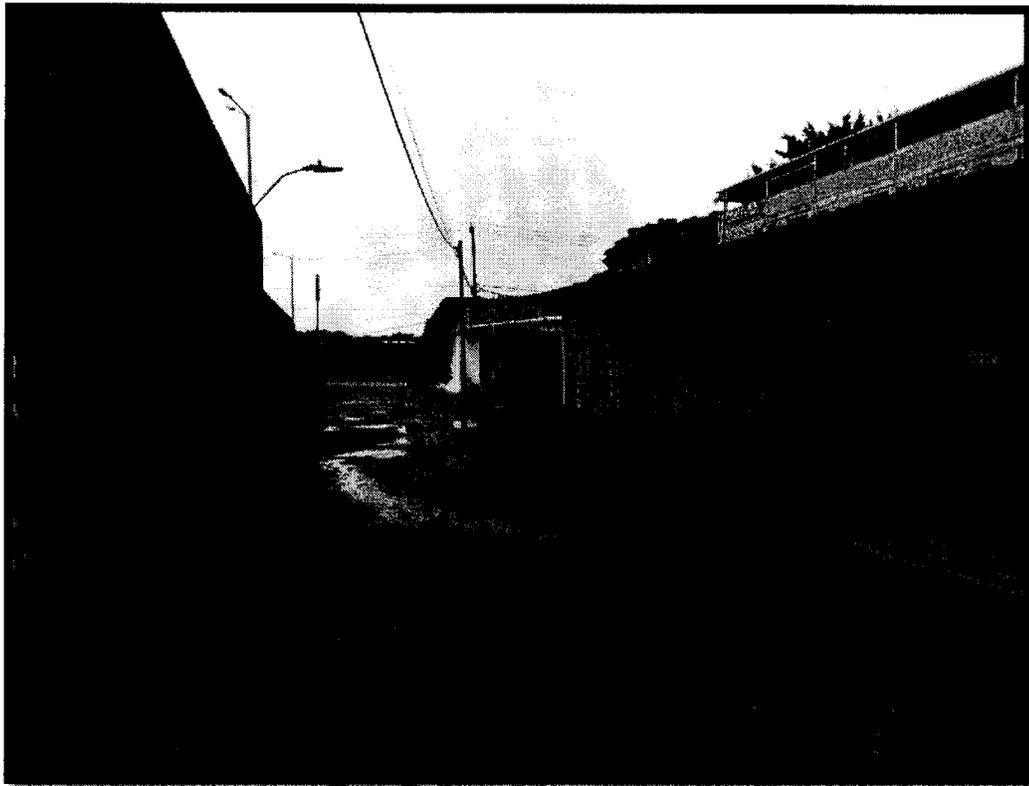
21



Reg. Fotográfico 4: VÍA DE ACCESO PRINCIPAL

INGENIERÍA Y AVALÚOS

82



Reg. Fotográfico 5: VÍA DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL PREDIO

DATOS DEL INMUEBLE AVALUADO	
MUNICIPIO	POPAYAN
DIRECCION	C 16A 1 16, en El Bordo, en el municipio de Patia
AREA DEL LOTE (m ²)	55,00
AREA CONSTRUIDA (m ²)	21,51
EDAD	36 Años

ESTUDIO DE MERCADO C 16A 1 16, en El Bordo, en el municipio de Patia

Nº	Fuente del Dato	Ubicación	Tipo de Inmueble	Area Terreno (m ²)	Area Construcción (m ²)	Valor Oferta	Factor Negociación	Valor Ajustado % Negociación	Ubic.	Factor Utilización	Factor Tamaño Construcción	Valor / m ² Terreno	Valor / m ² Terreno Homologado	Observaciones
1	2007351876	EL BORDO - CALUCA	LOTE	72,89	0,00	\$28.000.000	0,90	\$ 25.200.000	S	1,15	\$ 0	492.590	382.375	SIMILAR AL OBJETO DE AVALUO
2	212-4663270	EL BORDO - CALUCA	LOTE	72,89	0,00	\$28.000.000	0,90	\$ 31.500.000	S	1,00	\$ 0	457.800	415.825	SIMILAR AL OBJETO DE AVALUO
3	Ámbula Hernández 2104921657	EL BORDO - CALUCA	LOTE	98,00	0,00	\$60.000.000	0,65	\$ 51.000.000	S	0,90	\$ 0	498.367	421.591	SIMILAR AL OBJETO DE AVALUO

PROBADO	\$408.810
DESVIACION ESTANDAR	\$11.108
COEFICIENTE DE VARIACION	2,74%
LIMITE SUPERIOR	\$427.918
LIMITE INFERIOR	\$382.601
VALOR ADOPTADO	\$407.000

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACION	VALOR REP.	VALOR DEPRECIADO	VALOR / m ² CONST.
				FALSO		\$0	-
				FALSO		\$0	-
				FALSO		\$0	-

EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD % VIDA	EST. DE CONSER.	DEPRECIACION	VALOR REP.	VALOR DEPRECIADO	VALOR / m ² CONST.
35	70	50%	4,5	84,53%	\$1.694.268	\$1.432.132	\$282.137
VALOR ADOPTADO PARA OTRAS CONSTRUCCIONES							\$282.137
JUSTIFICACION DE VALOR						\$0	\$282.137

Los ofrecidos corresponden a inmuebles de similares especificaciones al inmueble objeto de avalúo. El valor asignado al terreno es el promedio del promedio del mercado. El valor asignado a la construcción fue el resultado de aplicar el método de costo de reposición descontando una depreciación por edad y estado de conservación según la tabla de los autores Filio y Corvini. El valor de reposición fue según referencia de la Revista Constructora de 2017 - junio - agosto 2023



PIN de Validación: bc060b4e



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



821

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc060b4e



<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
30 Nov 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
30 Nov 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Nov 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA

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

Teléfono: 317-6408721

Correo Electrónico: melinho19@hotmail.com

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

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

Ingeniero Civil - Universidad del Cauca



PIN de Validación: bc060b4e



26

Especialista en Ingeniería de la Construcción - Universidad del Cauca.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

bc060b4e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



32

EL SECRETARIO DEL JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN CAUCA, A PETICION
ESCRITA DE PARTE INTERESADA:

HACE CONSTAR

Que el señor MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 10299859 de Popayan Cauca, se ha desempeñado en este Despacho Judicial, como auxiliar de la justicia en calidad de Ingeniero Civil de la Universidad del Cauca identificado con M.P. 19202-171746 como perito evaluador en diferentes procesos Ejecutivos, Declarativos desde el 16 de marzo de 2016 hasta la actualidad. se anexa documento donde se relacionan los casos en los que ha participado.

Para constancia se firma la presente en Popayán, Cauca, hoy diez (10) de marzo de dos mil veintitrés (2023).-

MAURICIO ESCOBAR RIVERA
Secretario

Firmado Por:
Mauricio Escobar Rivera
Secretario Municipal
Juzgado Municipal
Civil 006
Popayan - Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 672382296465e10d50c05662439ec82f0e6fb88d6f4a82c48c885a07b27f32e3

Documento generado en 18/04/2023 08:33:14 AM

Popayán, 26 de diciembre de 2023

De conformidad con lo dispuesto en el artículo **226** del **CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO** y bajo la gravedad de juramento me permito manifestar las siguientes declaraciones e información para dar cumplimiento con la ley:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y quien participó en su elaboración.

- Nombre: Mario Fernando Melo Ceballos

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación, y los datos que faciliten la localización del Perito.

- Dirección: Carrera 17 # 56N – 83 Barrio Morinda – Popayán (Cauca)
- Celular: 317 6408721 - 310 3736072
- Correo electrónico: melinho19@hotmail.com

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habiliten para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

- Profesión: Ingeniero Civil (se adjunta soporte)
- Posgrado: Especialista en Ingeniería de la Construcción (se adjunta soporte)
- Técnico Laboral en Auxiliar en Avaluador de Bienes- Academia Scotland Yard

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

No aplica

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

- La lista se adjunta al presente documento.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.
- No he sido nombrado en procesos anteriores por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
- No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados empleados para la elaboración del presente dictamen **NO** son diferentes a los utilizados en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre las mismas materias.
9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.
- Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados empleados para la elaboración del presente dictamen **NO** son diferentes a los utilizados en el ejercicio de mi profesión.
10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.
- Esta información se encuentra incluida en el informe de peritaje.

Para constancia se firma en Popayán, a los 26 días del mes de diciembre de 2023.

Quedo atento ante cualquier duda o información adicional.

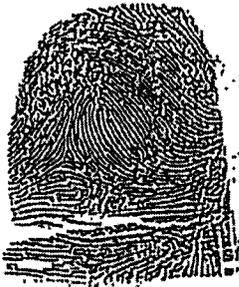
Cordialmente,



MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS
C.C. 10.299.859 DE POPAYÁN

07/2017	SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL	DE VALDIVIESO DEMANDADO: ARINSA ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.	APODERADO: RAQUEL VALENCIA ESCOBAR	5 PI 1
10/2017	SEXTO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: BOLIVAR DIAZ COLLAZOS Y OTROS DEMANDADO: ALEJANDRO GONZALEZ Y OTROS	APODERADO: JAVIER HERNEY CANDO MONCAYO	DI
11/2017	QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO	DEMANDANTE: ROSAURA DORADO PEREZ DEMANDADO: HEREDEROS DEL CAUSANTE CARLOS EUGENIO QUIÑONEZ Y OTROS	APODERADO: DR CARLOS HUMBERTO SARRIA SOLANO	DI
2/2017	SEXTO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: RODRIGO DIAGO RUIZ DEMANDADO: HEREDEROS INDETERMINADOS DE EDUARDO DIAGO UBILLUS Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS	APODERADO: ANA JAELO LOPEZ VALENCIA	PI
06/2018	SEXTO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: CELIMO ALIRIO NAVARRO PIAMBA DEMANDADO: HEREDEROS DE ALVARO EUDORO PARUMA GARCÍA	APODERADO: CARLOS ENRIQUE MELENDE HURTADO	DEMI
8/2018	SEXTO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: MARÍA GLADYS PAME DEMANDADO: JESÚS DAVID PAME MERA	APODERADA: ANA MARITZA CASAS CRUZ	
10/2018	SEXTO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: ARBEY CAMACHO MORENO DEMANDADO: INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P. I.S.A. S.A.	APODERADA: ELISABETH CÁRDENAS OCHOA	AI
3/2019	SEXTO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: RHOLLYS SALAZAR MELO DEMANDADO: ERNESTO ORDOÑEZ MUÑOZ, JOSÉ ROLAN ORDOÑEZ MUÑOZ, PERSONAS INDETERMINADAS	APODERADO: JUAN CARLOS MOSQUERA MARTINEZ APODERADA: ÁNGELA VIVIANA CÓRDOBA PEREZ	PROC
03/2019	SEXTO CIVIL MUNICIPAL	DEMANDANTE: NESTOR MANUEL CALVACHE DEMANDADO: LUIS FERNANDO CALVACHE, JORGE A. CALVACHE, LAURA JULIANA CALVACHE TIMANÁ Y DEMÁS HEREDEROS/PERSONAS INDETERMINADAS		PROC
06/2019	CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA	DEMANDANTE: LAURA NOHEMY, GLORIA CECILIA QUINAYÁS SARRIA, MARTHA RUBY VILLAREAL QUINAYÁS, MARÍA CECILIA VILLAREAL QUINAYÁS Y OTROS		PROCE

8/2021	CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE	DEMANDANTE: TATIANA LOPEZ ZAMBRANO DEMANDADO: HOLMES YAHAN – ORDOÑEZ POTOSÍ, OTROS Y PERSONAS INDETERMINADAS RADICADO: 19001418900420200008300	91	PROC
10/2021	CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE	DEMANDANTE: RAÚL MOSQUERA GONZÁLEZ DEMANDADO: JORGE ENRIQUE MOSQUERA Y OTROS, HEREDEROS INDETERMINADOS Y DESCONOCIDOS Y DEMÁS PERSONAS DESCONOCIDAS E INDETERMINADAS QUE TENGAN INTERÉS EN EL PLEITO RADICADO: 19001418900420190055300		PROC
10/2021	CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE	DEMANDANTE: MARIA YANETH ORTIZ DEMANDADO: PERSONAS INDETERMINADAS, MARIA PEÑA, MANUEL ANTONIO MERA, BENJAMIN MERA, GABRIEL DAVID MERA, BEATRIZ PEÑA, ERNESTINA PEÑA DE MERA, PACIFICO PEÑA RADICADO: 19001418900420210023100		PROC
03/2022	CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE	Demandante: PAOLA ANDREA FERNANDEZ GARCIA, REYNEL - FERNANDEZ Demandado: CARLOS FABIAN PEREZ GOMEZ, EIDER ALEXANDER PEREZ GOMEZ No. Radicación: 190014003006201800588	APODERADO PARTE DEMANDANTE: AMADEO RODRIGUEZ MUÑOZ APODERADO PARTE DEMANDADA: HAROLD MOSQUERA VILLAQUIRÁN	CLAS
03/2022	CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE	DEMANDANTE: FRANCY ESPERANZA CEPEDA DEMANDADO: HEREDEROS DE DELIA MARÍA O MARIA DELIA BETANCORT, ILIA REBECA BETANCOURT VELASCO Y OTROS Y PERSONAS INDETERMINADAS RADICADO: 19001418900420200025100	APODERADO PARTE DEMANDANTE: NELLY EDITH PALACIO CHAVARRO APODERADO PARTE DEMANDADA: PAULO CESAR ALBAN CARVAJAL	PROCE:
06/2022	CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE	DEMANDANTE: GLORIA AMPARO NARVAEZ PIEDRAHITA DEMANDADO: ASOCIACION DE VIVIENDA LA TORRE Y/O HEBERT SAMBONI RUIZ RADICADO: 19001418900420210073100	APODERADO PARTE DEMANDANTE: JAIME IVAN MOSQUERA LUBO	D ASO



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 19-OCT-1983

PASTO
(NARIÑO)

LUGAR DE NACIMIENTO

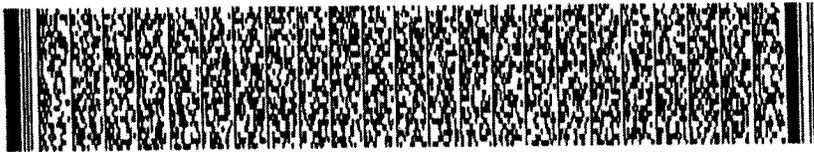
1.66
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

19-OCT-2001 POPAYAN
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Ivan Dugue Escobar
REGISTRADOR NACIONAL
IVAN DUGUE ESCOBAR



P-1100100-36100531-M-0010299859-20020121

03028 02021A 01 122138181

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 10299859

MELO CEBALLOS
APELLIDOS

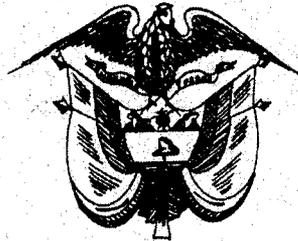
MARIO FERNANDO
NOMBRES

Mario Fernando Melo Ceballos
FIRMA



93

La Universidad del Cauca



En nombre de la
República de Colombia

y por autorización del Ministerio de Educación Nacional,
en atención a que

Mario Fernando Melo Ceballos

c.c. N° 10.299.859 de Popayán

ha cumplido con todos los requisitos legales y estatutarios
le otorga el título de

Ingeniero Civil

con todos los derechos, privilegios y dignidades que lo facultan para
el ejercicio profesional.

Popayán, 19 de Junio de 2009.

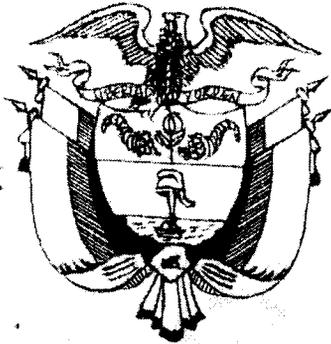
Registrado en el Libro de Diplomas N° 073 folio N° 623 Diploma N° 623.09
Resolución N° 352.09 Colección N° 18.09

El Rector
de la Universidad

El Decano
de la Facultad

La Secretaria General
de la Universidad

La Universidad del Cauca



en nombre de la

República de Colombia

y por autorización del Ministerio de Educación Nacional
en atención a que

Mario Fernando Mele Ceballos

C.C. N° 10299859 Popayán

ha cumplido con todos los requisitos legales y estatutarios
le otorga el título de

Especialista en Ingeniería de la Construcción

con todos los derechos privilegios y dignidades
que lo facultan para el ejercicio de la especialización.

Popayán 16 de octubre de 2015.

Registrado en el Libro de Diplomas N° 079 Folio N° 1388 Diploma N° 1388-15
Resolución N° 793.08.10-2015 Acta N° 47.16-10-2015

El Rector
de la Universidad

El Decano
de la Facultad

G. Zelle Z.
Director Centro
de Posgrados

La Secretaria General
de la Universidad.

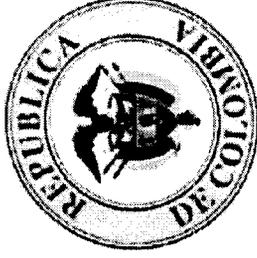
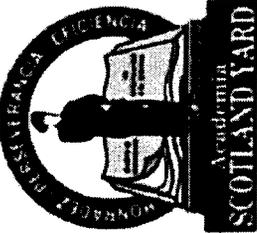
045

República de Colombia

Departamento del Valle del Cauca

Academia SCOTLAND YARD

Licencia de Funcionamiento según Resolución N°. 414.301.021.009.675 del 2 de noviembre de 2018
Emanada de la Secretaría de Educación de Santiago de Cali



Certifica la aptitud Ocupacional de

Mario Fernando Melo Caballos

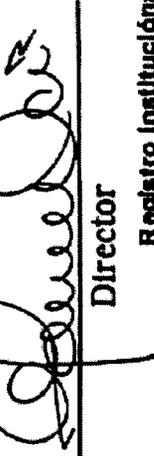
C.C. 10.299 859 de Popayán

EN LA MODALIDAD DE:

*Técnico Laboral en
Auxiliar Avaluador de Bienes*

Aprobado mediante resolución 4143.010.2.1.001716 del 11 de marzo de 2019
CON UNA INTENSIDAD HORARIA DE 1200 HORAS

Dado en Santiago de Cali, a los 17 días del mes de Diciembre de 2021


Director


Secretario General

Registro Institucional folio No. 04 del Libro de Certificados No. 2

EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
CIAF

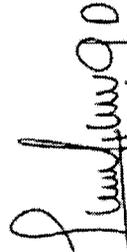
CERTIFICA QUE

MARIO FERNANDO MELO CEBALLOS

Con documento de identidad No. 10299859

Asistió al curso teórico **RECONOCEDOR PREDIAL URBANO – RURAL**, con una dedicación de 40 horas,
de acuerdo con los lineamientos de la Dirección de Gestión Catastral del IGAC.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D.C., el día:
29 de diciembre de 2021



JHON FREDY GONZÁLEZ DUENAS
Director de Gestión Catastral

96