

**Tipo de Avalúo**

**VALOR COMERCIAL URBANO  
JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS  
Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE POPAYAN  
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR  
DEMANDANTE: ORLANDO ACEVEDO ARANGO  
DEMANDADOS: VICTAMAR MOSQUERA HERNÁNDEZ, RUBEN DARÍO PAZ  
MOSQUERA Y NASLY VIANNY SARRIA ALVARADO**

**Solicitante**

**ORLANDO ACEVEDO ARANGO**

**Tipo de Inmueble**

**LOTE DE TERRENO Y VIVIENDA**

**Ubicación**

**CALLE 32 No. 8 - 27  
CASA LOTE 36 -MANZANA C  
POPAYAN CAUCA**

**Perito Avaluador**

**CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ IBARRA**  
Miembro Activo de la Lonja Propiedad Raiz del Cauca  
REG No 027; R.A.A. No. AVAL-10690492

**Popayán, 5 de agosto de 2021**

## ASPECTOS GENERALES

### Solicitante del Avalúo

ORLANDO ACEVEDO ARANGO.  
C. C. No. 10.527.083.

### Tipo de Avalúo solicitado

Se trata de un Avalúo Comercial Urbano, para ser aportado al Proceso Ejecutivo Singular que se adelanta en el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Popayán, Radicación No. 190014189003-2019-00555-00, Demandante: ORLANDO ACEVEDO ARANGO, Apoderado de la parte Demandante, Dr. GIOVANNY CASTILLO ORDOÑEZ; Demandados: VICTAMAR MOSQUERA HERNÁNDEZ, RUBEN DARÍO PAZ MOSQUERA Y NASLY VIANNY SARRIA ALVARADO, Abogado de la parte Demandada, Dra. LUZ ADRIANA LÓPEZ ARCOS.

El valor comercial es el precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.

### NORMAS DEL NUEVO CODIGO GENERAL DEL PROCESO (Ley 1564 de 2012)

En cumplimiento de La Ley me permito hacer las siguientes declaraciones o afirmaciones:

#### Artículo 226.

##### 1. Identidad del Perito

CARLOS ALBERTO RODRÍGUEZ IBARRA.

##### 2. Datos Personales del Perito

Cédula de ciudadanía No. 10.690.492 de Patía (El Bordo ) - Cauca, residente en la carrera 16 No. 31 N - 31, barrio Campo Bello de Popayán, Celular No. 3128540019, correo electrónico [carlosalberto\\_9@outlook.es](mailto:carlosalberto_9@outlook.es)

##### 3. Profesión u Oficio

**Profesión:** Zootecnista, Matricula Profesional No. 38390, Consejo Profesional de Medicina Veterinaria y de Zootecnia de Colombia (Comvezcol).

Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes.

Perito Avaluador, afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Cauca, Carnet No. 027, Registro Abierto de Avaluadores No. AVAL-10690492, realizo avalúos particulares desde el año 1985, con experiencia en más de 35 años, Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Cauca desde el año de 1998.

Contratista del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (I.G.A.C.) desde hace aproximadamente 7 años.

#### **4. Publicaciones**

Ninguna.

#### **5. Lista de casos últimos 4 años**

He actuado como Perito Avaluador en los siguientes procesos:

1) Juzgado correspondiente Circuito de Popayán, Proceso de Sucesión Intestada y Medio de Reparación Directa por Error Judicial - Proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual del Estado - Proceso Civil Reivindicatorio que se adelantará en Juzgado correspondiente de la ciudad de Popayán, Demandantes: FAMILIA PRADO MESTIZO Y OTROS, Demandados: LA NACION RAMA JUDICIAL CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA, SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, MUNICIPIO DE POPAYAN Y OTROS. Apoderado Parte Demandante: ORTEGA Y ABOGADOS S. A. S. Doce Avalúos Rurales, Vereda Cajete - Popayán.

2) Juzgado Primero de Familia de la ciudad de Popayán, Proceso de Divorcio y Liquidación de Sociedad Conyugal. Demandante: LILIANA GAMBOA GRIJALBA, Demandado: ALFREDO GARCIA CAICEDO. Apoderado Parte Demandante: JORGE WILLIAM DIAZ. Apoderado Parte Demandada: Doris Collazos. Avalúo predio urbano barrio Pandiguando - Popayán.

3) Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, Demanda de Reparación Directa, Demandante: Giovanni Alberto Suarez Rivera, Demandados: La Nación - Ministerio de Defensa y Ejército Nacional Apoderado: Willian Arley Rengifo Varona. Avalúo predio rural Lote B, Vereda Calibío - Popayán.

4) Juzgado Sexto Civil Municipal de Popayán, Proceso Ejecutivo Mixto. Demandante: Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Sociedad Anónima (BBVA S. A.), Demandado: Galo Humberto Cabana Herrera, Avalúo predio urbano, Casa Lote, Carrera 7A No. 2 - 20, Barrio Comunal, El Bordo - Cauca.

5) Juzgado Tercero Civil Del Circuito - Oralidad - Popayán - Cauca, Proceso Verbal Declarativo de Resolución de Contrato. Demandantes: María Fabiola

Pérez Velasco Y Otros. Demandados: Fundación Constructora Los Arrayanes Cauca, Apoderado Parte Demandante: Dr. Víctor Eduardo Draco López, Apoderado Parte Demandada: Dr. Byron Gonzalo Mosquera Moreno, tres avalúos predios rurales, Lotes El Centavo, El Pajal y La Victoria, vereda de Torres, Municipio de Popayán.

6) Juzgado Tercero de Familia de la ciudad de Popayán, Demanda de Liquidación de la Sociedad Conyugal. Demandante: Marta Cecilia Vargas Ricardo, Demandado: Gonzalo Arana Cordoba. Apoderado Parte Demandante: Dr. Jaime Villegas. Apoderado Parte Demandada: Dr. Álvaro Javier Villaquirán Astaiza, avalúo predio urbano, Calle 53 N # 13 - 72, Casa Lote 132, Manzana 1, Urbanización Villa del Viento, Popayán - Cauca.

7) Juzgado de Familia de la ciudad de Popayán. Demanda de Liquidación de Sociedad Patrimonial y Sucesión Intestada del Causante Jorge Eduardo Sandoval Guejia, Causante Jorge Eduardo Sandoval Guejia, Demandantes: Yolima Yinet Mosquera Mamián, representante de la menor Karen Tatiana Sandoval Mosquera y Yury Milena Rivas Pérez, representante de la menor Maira Alejandra Sandoval Rivas, avalúo predio Urbanización Corsocial, Popayán.

8) Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Patía, Proceso Divisorio de un predio o lote urbano, Demandante: Héctor Manuel Urrea Muñoz, Demandada: Josefina Muñoz de Valencia, Avalúo predio urbano ubicado en la Calle 5 No. 3 - 73 (Hoy Calle 5 No. 4 - 18), Barrio Calle Nueva, El Bordo - Cauca.

9) Juzgado Primero Civil del Circuito de Popayán, Acción de Intervención Excluyente dentro del Proceso Ordinario De Declaración de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio. Demandante: GIOVANNY LOPEZ GUZMAN, Demandado: GUILLERMO NANNETTI VALENCIA Y SOCIEDAD DE INVERSIONES NUEVO CAUCA LIMITADA EN LIQUIDACION, Número de Radicación del Proceso 19001310300120160000900. Apoderado Parte Demandante: Dr. ORLANDO MOSQUERA SOLARTE, Carrera 9 # 31 - 97 Norte, Sector Campo Bello, avalúo urbano lote de terreno que forma parte del Predio El Triángulo, Popayán - Cauca.

10) Juzgado Civil de Popayán correspondiente a la cuantía, Demanda Verbal Divisoria o Venta de Bien Común, Demandante: Carlos Julio Paredes Imbachi y Otros, Apoderado Parte Demandante: Bayron Mosquera, avalúo predio urbano, calle 5 A No. 21 - 50, Barrio José María Obando, Popayán.

11) FISCALIA DELEGADA ANTE LOS JUECES PENALES DEL CIRCUITO DE POPAYAN - UNIDAD DE DESCONGESTION LEY 600 DE 2000 DEL CAUCA, Proceso Penal por el Delito de Fraude Procesal, Número de Expediente: 157.675, Sindicados: ADRIANO GAMBOA SINISTERRA y MARCO TULLIO SINISTERRA HURTADO, Abogado Parte Denunciada Dr. Manuel Santos Viveros, Denunciante: MERINO GAMBOA SINISTERRA, Abogado Parte Denunciante: Dr. Gerardo Julián Velasco, Predio Urbano “El Aguacatal”, Guapi - Cauca.

12) Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán, Proceso Ejecutivo con Título Hipotecario de Mayor Cuantía, Radicado: 2015-00237-00. Demandante: José Eduardo Balcázar López, Apoderado, Dr. William Amaya Villota; Demandado: Jaime Guiovary Chávez Guerrero, Apoderado, Dr. Jaime Guiovary Chávez Guerrero. Avalúo Urbanización La Estancia I Etapa, Calle 19 C Norte No. 4 B - 03, Casa Lote 20 - Manzana E - Popayán - Cauca.

13) Juzgado Primero de Familia de Popayán, Proceso Ejecutivo de Alimentos, Radicado No. 2018-180, Demandante: Yamile Guachetá Becoche, Demandado: Ovidio Camayo Flor, Apoderado de la parte Demandante: Ibania Melisa Delgado Sepúlveda, Apoderado de la parte Demandada: Gisel Cristina Narvárez Suaza. Avalúo Comercial Urbano, Proyecto Valle Del Ortigal V. I. P, Propiedad Horizontal, Apartamento 503, Quinto Piso, Multifamiliar 18, Carrera 52B No. 3 - 06 de Popayán.

14) Inspección de Trabajo y Seguridad Social, Casa de la Justicia Barrio Villa del Norte, contratante Jimmy Benavidez Martínez, con C. C. No. 76.313.682 de Popayán, Contratista: Edilson Montes Pimentel, con C. C. No. 83.219.055 de Oporapa Huila, Avalúo de Cultivos, Café, Plátano, Yuca y Arracacha, finca denominada LOTE B INTEGRANTE DE LA FINCA VOSCONIA, vereda Dos Brazos, zona rural del Municipio de Popayán.

15) Juzgado Tercero Civil Municipal del Circuito de Popayán, Proceso Verbal de Agustín Gómez García contra María Helena Gómez Michel, Radicado No. 2018-0455, Apoderado Parte Demandante: Edison Rivera Z., Abogado parte Demandada: Cuberos Cortés Gutiérrez, Representada por Lorena Martínez como apoderada, Avalúo Comercial Rural, con el fin de determinar el valor incrementado del predio, actual y pasado referido a los años 2019 - 2015 cuando se efectuó el cambio de USO DEL SUELO DE RURAL AGROPECUARIO NO PARCELABLE A RURAL PARCELABLE del Lote Julumito o El Aljibe, Vereda Morinda, Municipio de Popayán.

16) Juzgado de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán, Proceso de Demanda División Material y Venta de la Cosa Común que será

instaurado, Demandantes: ETELVINA GUATA PUNGO y JORGE EDINSON RIVERA GUATA, Apoderado, Dr. FREDI LLANTEN SALAZAR; Demandado: ELKIN ENRIQUE RIVERA MUÑOZ, Propietario y/o Comunero, Apoderado, Casa Lote ubicado en la Carrera 9 B No. 62 N - 17, Barrio Bella Vista.

17) Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Patía, Proceso Reivindicatorio, Demandante: INGRITH YULIETH NARVAEZ MELLIZO, Demandado: GUIDO ARLEYO RAMIREZ RAMIREZ, Abogada Parte Demandante: Dra. PAOLA LIZANA BUITRAGO GALINDEZ; Abogado Parte Demandada: Dr. GUIDO ARLEYO RAMIREZ RAMIREZ, Casa Lote ubicado en la Carrera 3 No. 3 A - 30 - 34, Barrio El Campín, El Bordo - Cauca.

18) Juzgado Segundo Civil de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán, Proceso de Sucesión de Mínima Cuantía, Radicación No. 2019-1018, Demandante: HEIDER DANIEL CARVAJAL ERAZO, Apoderada Dra. ALEJANDRA PATRICIA CARVAJAL JARAMILLO; Demandados: WILSON FERNANDO CARVAJAL, ALEXANDER CAÑAR ERAZO, LAURA MARCELA FLOREZ ERAZO, SANDRA ERAZO, YONI ANDRES FLOREZ ERAZO, JIMY ASTAIZA ERAZO Y MARITZA ASTAIZA ERAZO, Casa Lote 4, Carrera 3 No. 21 - 76, barrio Calicanto - Popayán.

19) Juzgado Promiscuo Municipal de Mercaderes - Cauca, Proceso Ejecutivo de Menor Cuantía, No. de Radicación 2017-00020-00, Demandante: JOAQUÍN NARVÁEZ NARVÁEZ, Apoderado Dr. YULAN STIVEN AGREDO NARVÁEZ; Demandada: ADORACIÓN NARVÁEZ NARVÁEZ, Casa Lote, Calle 7 No. 1 - 30, barrio San Nicolás - Mercaderes - Cauca.

20) Juzgado Civil Municipal de Popayán - Cauca, Demandante: DARÍO FERNANDO HOYOS SÁNCHEZ, Apoderada Dra. ALEJANDRA PATRICIA CARVAJAL JARAMILLO; Causante: LEIDY JOHANA GÓMEZ ORDOÑEZ, Casa Lote, Ciudadela San Eduardo, Carrera 8 E No. 67 N - 69, Urbanización San Eduardo - Popayán - Cauca.

6. No he sido designado en procesos anteriores ni en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
7. NO ME ENCUENTRO INCURSO en las causales del Artículo 50 del C. G. P.
8. Manifiesto que no me encuentro incurso en las causales de impedimento para actuar como perito evaluador en el presente proceso.

9. Declaro que acepto el Régimen Jurídico de responsabilidad como auxiliar de la justicia.
10. Declaro que cuento con el conocimiento necesario para realizar o rendir el dictamen solicitado, teniendo en cuenta que soy Perito Avaluador con Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A), experiencia en más de 20 años en la realización de avalúos urbanos y rurales con la Lonja de Propiedad Raíz del Cauca, con 9 Categorías para realización de avalúos.
11. La metodología es la misma que utilizo normalmente en mis peritajes o conceptos, según la Resolución número 620 del 23 de septiembre de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
12. La metodología efectuada en el presente avalúo es la misma que utilizo normalmente en el ejercicio regular de mi oficio. Se utilizó el Método de Comparación o de Mercado que es el adecuado para este tipo de avalúos por cuanto se tiene en cuenta ofertas actuales en el mercado inmobiliario con el fin de establecer el valor unitario de terreno del bien objeto de avalúo, para calcular el valor de las construcciones se utilizó el Método de Costo de Reposición apoyado en la tabla de Fitto y Corvini, se calcula la depreciación acumulada de las construcciones, se resta este valor al valor actual del M2 construido para obtener de esta manera el valor depreciado de la construcciones.
13. Conforme al inciso quinto del artículo 225, manifiesto bajo juramento, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
14. Afirmo que los fundamentos tenidos en cuenta en la realización del presente avalúo son ciertos y fueron verificados personalmente como Perito Avaluador.
15. Declaro que he actuado real y fielmente en el desempeño de mi labor, con objetividad e imparcialidad, tomando en consideración tanto lo que fundamento como favorable o desfavorable a cualquiera de las partes.

#### **Anexos Gráficos**

- ✓ Vista del sector y Ubicación del Inmueble.
- ✓ Vista del sector, Ubicación del Inmueble y Oferta.
- ✓ Plano Uso General del Suelo.

## Documentales

- ✓ Copia Cédula de Ciudadanía del Perito.
- ✓ Copia Carnet No. 027 de la Lonja de Propiedad Raíz del Cauca.
- ✓ Copia Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) No. AVAL-10690492, agosto 2021.
- ✓ Copia Diploma Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes.
- ✓ Copia Tarjeta Profesional de Zootecnista.
- ✓ Copia Constancia Experiencia del Perito, Lonja de Propiedad Raíz del Cauca, 19/02/2021.
- ✓ Copias Constancias Contratos Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Años 2013 a 2020.
- ✓ Copia Constancia Perito Avaluador, Caja Agraria - El Bordo - Cauca, expedida el 29 de abril de 1998.
- ✓ Copia Escritura Pública No. 1.295 del 11 de abril de 2008, Notaría Segunda del Círculo de Popayán.
- ✓ Certificado de Tradición No 120-153484, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán - Cauca, impreso el 20 de junio de 2019.
- ✓ Recibo Oficial de Pago Impuesto Predial No. 21010310159414, Código Predial 010404000001000, Secretaría de Hacienda Municipal, Alcaldía de Popayán, fecha de emisión 3 de junio de 2021.
- ✓ Información Catastral del Inmueble, Geoportal I.G.A.C.

## Tipo de Inmueble

Lote de terreno urbano y la vivienda de un piso que sobre el se encuentra construida.

## Ubicación

Zona sur de la ciudad de Popayán, Calle 32 No. 8 - 27, Casa Lote 36, Manzana C.

Ubicación según Coordenadas: Latitud, 2° 25' 19.11"; Longitud, -76° 36' 51.59".

## Fecha de Visita

29 de julio de 2021.

## Fecha de Entrega

5 de agosto

## CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

### Ubicación del Contexto Urbano

Inmueble localizado en el suroriente de Popayán, perteneciente a la Comuna 6, que se delimita a grandes rasgos de la siguiente manera:

- **POR EL NORTE:** Barrio Gabriel García Márquez.
- **POR EL ORIENTE:** Barrio Manuela Beltrán.
- **POR EL SUR:** Barrio Madres Solteras.
- **POR EL OCCIDENTE:** Barrio Loma de La Virgen.

### Tipos de Edificación

Edificaciones modernas de uno a dos pisos.

### Edificaciones Importantes y Sitios de Interés

Inmueble cercano a la Casa Museo Efraín Martínez.

### Vías de acceso

Las vías de acceso se encuentran pavimentadas en parte, en regular estado de mantenimiento, vía frente al predio peatonal, buen estado de mantenimiento.

### Estratificación Socioeconómica

Según el Acuerdo 06 de agosto 5 de 2.002, el sector se encuentra dentro de un Área de Protección Ambiental.

### Fuente

Plano U 13 - P.O.T. Popayán.

### Nota

En el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de avalúo existe una amplia zona de protección ambiental, sin embargo, en el sector hay varios barrios consolidados. (Ver anexo vista del sector y ubicación del inmueble).

### Servicios Públicos

Servicio de acueducto, alcantarillado, gas domiciliario, telefonía fija, telefonía celular, energía eléctrica, recolección de basuras, alumbrado público, servicio de transporte urbano de busetas y taxis.

### Valorización

Se considera normal.

Carlos Alberto Rodríguez I.  
*Avalúos Urbanos y Rurales*  
*L. de Propiedad Raíz del Cauca*  
*Cel. 3128540019 Tel. 8371997*  
Popayán - Cauca

### **Orden Público**

Al momento de la visita no se observaron alteraciones en el orden público.

### **Comercialización**

Se considera normal.

## **DERECHOS DE PROPIEDAD**

### **Propietaria**

VICTAMAR MOSQUERA HERNÁNDEZ.  
C. C. No. 25.634.227 de Rosas - Cauca.

### **Título de Propiedad**

Escritura No. 1.295 del 11 de abril de 2008, Notaría Segunda del Círculo de Popayán.

### **Matricula Inmobiliaria**

120=153484.

### **Número Catastral**

010404000001000.

## **ESTUDIO JURÍDICO**

No contempla Estudio Jurídico del Inmueble.

El Perito no da opinión de naturaleza legal, sobre la propiedad o la condición del título de propiedad, ya que el estudio no es de su competencia. La propiedad ha sido avaluada de acuerdo con la Escritura, Certificado de Tradición, Recibo Oficial de Pago Impuesto Predial, suministrados por el solicitante; se presume que esta información es correcta y no se asume ninguna responsabilidad sobre su exactitud.

## MARCO LEGAL

- Decreto 1420 del 24 de julio de 1998.
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC.

## LINDEROS

El inmueble, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

**NORTE:** Calle 32, 5 metros.

**OCCIDENTE:** Carrera 8A, 11 metros.

**ORIENTE:** Socorro Pabón, 11 metros.

**SUR:** Victamar Mosquera, 5 metros.

### Fuente

Escritura Pública No. 1.295 del 11 de abril de 2008, Notaría Segunda del Círculo de Popayán.

## DETERMINANTES DEL TERRENO

### Área de Terreno

65 M2.

### Fuente

Escritura Pública No. 1.295 del 11 de abril de 2008, Notaría Segunda del Círculo de Popayán, Certificado de Tradición No 120-153484, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán - Cauca, impreso el 20 de junio de 2019 y Recibo Oficial de Pago Impuesto Predial No. 21010310159414, Código Predial 010404000001000, Secretaría de Hacienda Municipal, Alcaldía de Popayán, fecha de emisión 3 de junio de 2021.

Carlos Alberto Rodríguez I.  
*Avalúos Urbanos y Rurales*  
*L. de Propiedad Raíz del Cauca*  
Cel. 3128540019 Tel. 8371997  
Popayán - Cauca

**Forma**

Rectangular.

**Topografía**

Plana.

**Frente del lote**

5 metros.

**Fuente**

Escritura Pública No. 1.295 del 11 de abril de 2008, Notaría Segunda del Círculo de Popayán.

**Aire**

No existe contaminación por olores desagradables.

**Ruido**

El inmueble no presenta contaminación por ruido, el tránsito vehicular es escaso.

**Paisaje**

El inmueble hace parte del paisaje urbano.

**DETERMINANTES DE CONSTRUCCIÓN**

**Área Construida**

52 M2.

**Fuente**

Recibo Oficial de Pago Impuesto Predial No. 21010310159414, Código Predial 010404000001000, Secretaría de Hacienda Municipal, Alcaldía de Popayán, fecha de emisión 3 de junio de 2021.

**Edad de la Construcción**

Detallando la tradición de la construcción y según investigaciones realizadas en forma personal, la construcción tiene 11 años de edad, aproximadamente.

**Detalle y Estado de la Construcción**  
**Cimentación y Estructura:** Antisísmica.  
**Muros:** En ladrillo repellado, sin estuco y sin pintura.  
**Fachada:** Sencilla, repello, sin estuco y sin pintura.  
**Cubierta:** Tejas de asbesto cemento.  
**Pisos Interiores:** En concreto.  
**Pisos Exteriores:** Concreto.  
**Puertas:** Metálicas.  
**Ventanas:** Metálicas, vidrio y rejas de seguridad.  
**Cocina:** Mesón sin enchapes.  
**Baños:** Sin enchapes.  
**Estado de la construcción:** Normal (2.5).

#### **Fuente**

Visita de avalúo.

#### **Distribución de Inmueble**

- 1 Sala - comedor.
- 2 Alcobas.
- 1 Cocina.
- 1 Baño.
- 1 Patio ropas.

### **SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE**

- Energía Eléctrica
- Acueducto
- Alcantarillado
- Recolección de basuras
- Telefonía celular.

### **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

Normatividad urbana vigente.

**ACUERDO 06 DE AGOSTO 5 DE 2.002.**

El inmueble se encuentra en **ÁREA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

**Fuente**

Plano U 13, P.O.T. Popayán, octubre 2001.

## CONSIDERACIONES

- ✓ Según los requerimientos del solicitante, el avalúo se realiza sobre el área de terreno de 65 M2.
- ✓ Inmueble ubicado en la zona urbana de Popayán, Área de Protección Ambiental, donde existen varios barrios consolidados.
- ✓ El sector cuenta con servicio de transporte público.
- ✓ Vías de acceso pavimentadas parcialmente, en regular estado de conservación.
- ✓ Sobre el lote de terreno se encuentra construida una vivienda de un piso con área de 52 M2, en normal estado de conservación.
- ✓ El inmueble cuenta con servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras y telefonía celular.
- ✓ El inmueble no es sujeto de división material.

## AVALÚO DEL TERRENO

Según Resolución número 620 del 23 de septiembre de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

**Método de Comparación o de Mercado**

Para estimar el valor comercial se utilizó el método de comparación o de mercado, que consiste en establecer el valor del terreno a partir del estudio de ofertas y transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.

### Investigación Directa

En el sector se encontró una oferta de un predio comparable al bien objeto de avalúo.

No	UBICACION	V/PEDIDO	% NEGOC.	V/DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
					AREA M2	valor M2	ÁREA (m2)	V/m2				
1	C 32 # 8 - 17	150.000.000	10,00	135.000.000	65	297.846	118	980.000	115.640.000	Inmueble ubicado a 2 casas del predio objeto de avalúo	Vendedor	3206468999

### Investigación Indirecta

Se realizó encuesta a Peritos expertos con Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.), afiliados a Lonjas, conocedores de los diferentes aspectos positivos y negativos de la región, a quienes se les dio una información detallada del inmueble objeto de avalúo, incluyendo que la construcción está sobre una zona de protección ambiental:

FUENTE		CELULAR	TERRENO
Alcibiades Peña	Perio Lonja del Cauca	3117491496	\$ 300.000
Javier Peña	Perio Lonja del Cauca	310 4969760	\$ 330.000
Vilma Duomovic	Perito Corpolonjas	3113784296	\$ 270.000
Sidney Aranda	Perito B. Agrario	3113784296	\$ 300.000
Luis H. Ordoñez	Perito B. Agrario	314 6311303	\$ 300.000
PROMEDIO			\$ 300.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 21.213
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			7,07%
LIMITE SUPERIOR			\$ 321.213
LIMITE INFERIOR			\$ 278.787

YO, CARLOS ALBERTO RODRÍGUEZ IBARRA, DEJO CONSTANCIA BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO QUE LA UTILIZACIÓN DE ESTA MODALIDAD SE DEBE A QUE EN EL MOMENTO DE LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO NO SE ENCONTRARON SUFICIENTES OFERTAS DE VENTA, ARRIENDO, NI TRANSACCIONES DE BIENES COMPARABLES AL DEL OBJETO DE ESTIMACIÓN.

### Observaciones

El Coeficiente de Variación se encuentra en un rango inferior al 7.5%, se considera que la muestra es confiable.

Se adopta un valor de \$300.000 por M2. de terreno.

## Construcción Método de Costo de Reposición

Busca establecer el valor comercial a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy y restarle la depreciación acumulada.

Para la aplicación de este método fue necesario tener en cuenta los siguientes ítems: Estructura, muros, cubierta, conservación, acabados, etc.

Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción, se deben investigar los respectivos precios en el municipio donde se encuentra ubicado el inmueble para llegar a establecer el costo total.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERV	DEPREC	VALOR REPOS	VALOR DEPREC	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
VIVIENDA	11	100	11,00%	2,5	13,70%	\$ 1.000.000	\$137.025	\$862.975	\$ 865.000

### Fuente

Para el valor a nuevo de la construcción se consultó a ingenieros y arquitectos de la zona.

### Valores adoptados

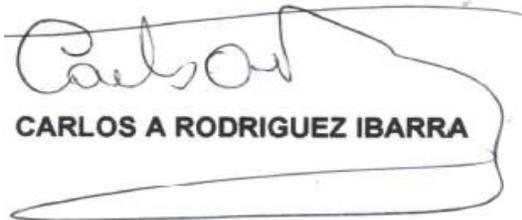
ITEM	VALOR UNITARIO M2
<b>TERRENO</b>	
LOTE	\$ 300.000
<b>CONSTRUCCIÓN</b>	
VIVIENDA	\$ 865.000

## CUADRO DE AVALÚO

ITEM	UNIDAD	AREA	VR. UNIDAD	VALOR TOTAL
<b>Terreno</b>				
Lote	M2	65,00	\$300.000	\$19.500.000
<b>Construcciones</b>				
Vivienda	M2	52,00	\$865.000	\$44.980.000
<b>VALOR TERRENO + CONSTRUCCION</b>				<b>\$64.480.000</b>

**\$ 64.480.000,00**

**SON: SESENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MDA. CTE.**



**CARLOS A RODRIGUEZ IBARRA**

Perito Avaluador  
REG. L. DE PROP. RAÍZ DEL CAUCA 027  
R.A.A. No. AVAL-10690492

**NOTAS:**

- ❖ Declaro que no tengo interés actual, conflicto de interés, inhabilidad o incompatibilidad que me impidan desarrollar con objetividad y moralidad el presente avalúo.
- ❖ **VIGENCIA DEL AVALUO:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2.000 y a lo establecido por el Decreto 1420 de 1.998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente Avalúo Comercial tiene una vigencia de un (1) año contado desde 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.

## REGISTRO FOTOGRÁFICO



Via de acceso peatonal



Fachada



Vista Interior



Alcobas



Cocina



Baño

**NOTA:** No se pudo ingresar al inmueble por falta de la llave de la puerta principal, por lo tanto la mayoría de las fotos fueron tomadas desde afuera por una ventana, la foto del baño fue suministrada por el abogado de la parte demandante.