


INFORME PROCESO PRUEBA ANTICIPADA RAD. 76001-4003-010-2021-00729-00

Adriana Aguirre <asaguirres@yahoo.com.mx>

Mar 5/04/2022 11:32 AM

Para: Juzgado 10 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j10cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

DICTAMEN PRUEBA ANTICIPADA.pdf;

Buenos días al Despacho remito informe pericial para su conocimiento y el de las partes.

De usted señor Juez

Adriana Lucia Aguirre Pabón

Perito Avaluador

RAA AVAL 51933039

Celular: 311 3154837



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**

DICTAMEN JUDICIAL
SOLICITUD PRUEBA EXTRAPROCESAL ANTICIPADA



Calle 48 Norte No. 5 BN-57 Dirección Actual
Urbanización La Flora

MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-82762

RAD: 76001-4003-010-2021-00729-00
JUZGADO 10 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, marzo de 2022

Registro Abierto Avaluador – Corporación Reguladora de Avaluadores ANA
Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 Edificio San Pablo- Tel. 311 3154837 Cali- Valle
Email: asaguirres@yahoo.com.mx



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

Santiago de Cali, 25 de marzo de 2022

Señores

JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI
E. S. D.

REF: SOLICITUD PRUEBA ANTICIPADA

SOLICITANTE: INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR REGIONAL VALLE DEL CAUCA

RAD: 76001-4003-010-2021-00729-00

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.933.039 de Bogotá, actuando en calidad de **PERITO AVALUADOR** dentro del proceso en referencia, debidamente registrada ante el Registro Abierto de Avaluador No. AVAL- 51933039 me permito presentar dictamen del inmueble, Lote 6 A MZ. 37 con nomenclatura Calle 48 Norte No. 5 AN-57, hoy con nomenclatura Calle 48 Norte No. 5 BN-57 de La Urbanización La Flora del Municipio de Cali - Valle del Cauca..

Perito Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. afiliada a la Corporación Autorreguladora Nacional de Avalúos A.N.A, Tecnóloga en Administración de Empresas y Finanzas del Centro Colombiano de Estudios Profesionales. Cursos Técnico Laboral en avalúos en el Instituto de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano MILENIUM, Cursos en avalúos con Corpolygonas de Colombia, Lonja de Propiedad Raíz Cali, todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia.

El perito no ha realizado publicaciones escritas en ningún medio escrito internacional o de circulación nacional relacionada con avalúo de predios urbanos en los últimos 10 años.

El perito no ha sido designado en ningún caso anterior por ninguna de las partes.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

La metodología para desarrollar la experticia no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente en tasación para avalúos e identificación de predios urbanos.

El dictamen presentado es “claro, exhaustivo, detallado y se explica los métodos, efectuados, lo mismos que los fundamentos en su conclusión y no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos, no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular del oficio.-

Acredito la asistencia a diferentes capacitaciones académicas, manteniéndola constantemente, además relaciono alguno de los casos en los que he sido designada como perito Avaluador en los últimos 4 años, incluyendo el juzgado así:

JUZGADO	RAD	DEMANDANTE	DEMANDADO	PROCESO
10 CM	2015-724	RICHARD PAZ TOVAR	JAIR FERNANDO BARRAGAN	ORDINARIO DE PERTENECIA
8 CM	2015-791	CARLOS ALFONSO QUIÑONES	MARTHA LUCIA RENGIFO	
7 CC	2015-558	LUCY MARCELA LABORDE	LUZ MARINA GRISALES	ORDINARIO DE PERTENECIA
Tribunal	003-2010-511	MARITZA MENDOZA PALOMINO	ALBERTO PALOMINO	
1 CC	2014-231	DANIEL EDILBERTO IZQUIERDO	SOC. VALENCIA SAA E HIJOS	ORDINARIO DE PERTENECIA
14 CM	2015-745	INVERSIONES RODRIGUEZ	CARLOS ALBERTO RODRIGUEZ	
19 CC	2013-210	ARMANDO DOMINGUEZ	NANCY DOMINGUEZ MONTAÑO	ORDINARIO DE PERTENECIA
10 CM	2016-423	MONICA Y EWAR WILLIAM ESCO	CARLOS ARTURO GARRIDO	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
3 CM	2016-448	GLORIA AZUCENA GARCIA	JUAN DE LA CRUZ CORREA	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
16 CM	2019-595	JOSE HUMBERTO GIRALDO		PRUEBA ANTICIPADA
13 CM	2018-117	FRANCISCO JAVIER HURTADO	ELEMENTOS PREF. LTDA	VERBAL DE PRESCRIPC. ADQUISITIVA DE DOMINIO
2 LABORAL	1999-0021	NURY TINOCO	RODRIGO BERNAL MOLINA	VERBAL DE PERTENENCIA
12 CC	2000-144	MUNICIPIO DE CALI	HERED. INDET. LEONEL ARANGO	PROCESO ESP. DE EXPROPIACION
2 PEQ. C	2017-303	VITELIO FLAVIO ALVAREZ	CARLOS GONZALO ANDRADE	EJECUTIVO OBLIGACION POR HACER
11 CM	2017-698	MARIA ROSITTER AGUDELO C.	OBERTO SALAZAR HENAO	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
3 CM	2018-262	ZOILA MARIA DONNEYS F.	CARMEN ALICIA DONNEYS	PROCESO DIVISORIO
17 CC	008-2001-153	LEOPOLDO RAMIREZ CORREDOR		LIQUIDACION OBLIGATORIA
11 CM	2018-0052	ALEYDA GRAJALES RIOS	INDETERMINADOS	DECLARATIVO DE PERTENENCIA
17 CC	2018-063	FLOR NAYDA CUADROS	MOSECHELO & CIA. S. EN C.	VERBAL DE PRESCRIPC. ADQUISITIVA DE DOMINIO

Manifiesto que no me encuentro dentro de las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.

Con el avalúo comercial suscrito por el Perito anexo la experticia en 20 folios. –

El presente estudio valuatorio fue elaborado bajo las pautas y normas legales establecidas por las entidades



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

1- OBJETO DEL DICTAMEN

El objeto del presente dictamen es determinar la identificación del inmueble, linderos, extensión, construcciones, mejoras, vías de acceso, estado de conservación, avalúo actual, las mejoras si las tuviere y frutos civiles, determinando quienes ejercen la posesión y durante cuánto tiempo.

Según lo establecido mediante Auto Interlocutorio No. 920 de 24 de noviembre de 2021.

2.- IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Casa de dos pisos medianera, conformada por un antejardín, sala de recibo, salón de reunión, dos salones amplios, cocina, baño y patio de luz.- En el segundo piso: Balcón, tres oficinas dos de ellas con baño, baño y un salón.-

2.1- NOMENCLATURA: El predio se encuentra actualmente identificado con la nomenclatura urbana Calle 48 Norte No. 5 BN-57 de la Urbanización La Flora, del Municipio de Cali, Valle del Cauca.



2.2.- INFORMACION CATASTRAL:

No. Predial Código Nacional	J040500020000	760010100021200260002000000 002
Dirección	C 48 N 5 B-57	
Avalúo Catastral Vigencia 2.022	\$363.493.000,00	



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

3.- TIPO DE BIEN INMUEBLE

Construcción de dos pisos de uso comercial, dividida en áreas independientes.

4.- LINDEROS

- **Norte:** En 12,00 metros con la calle 48 Norte
- **Sur:** En 12,00 metros con Lote No. 5 de la manzana 37 con nomenclatura Avenida 5 CN No. 47 B-24
- **Oriente:** En 27.65 metros con Lote No. 7 de la manzana 37 hoy con nomenclatura Calle 48 N No. 5 B-45
- **Occidente:** En 27,65 metros con Lote No. 6 de la misma manzana hoy con nomenclatura Avenida 5 C N No. 47 B-44

5.- EXTENSION:

DESCRIPCION	AREA M2	FUENTE.
Lote de Terreno	331,20	Certificado de Tradición
Construcción	415,00	

6.- CONSTRUCCIONES

Fachadas Estructura	Cimentación: Zapatas y columnas en concreto, Entrepisos losas de concreto aligerada Fachada: Fachaleta alfa y Graniplast.
Cubierta	Teja de Eternit
Cielo Raso	Panel Yeso
Muros	Muros repellados, estucadas y pintados
ACABADOS	
Pisos	Cerámica
Puertas	Aluminio y Vidrio / Internas en Madera
Escaleras	Concreto con enchape en cerámica
Carpintería en Aluminio	Ventanas / Puerta ventana/ Baranda del Balcón/ Pasamanos de las escaleras
Cocina	En proceso de terminación: Base en madera
Baños	Aparatos sanitarios, lavamanos con pedestal / P-2 – Mesón en concreto con doble lavamanos /
Zona de Oficios	Lavadero prefabricado en cerámica



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo



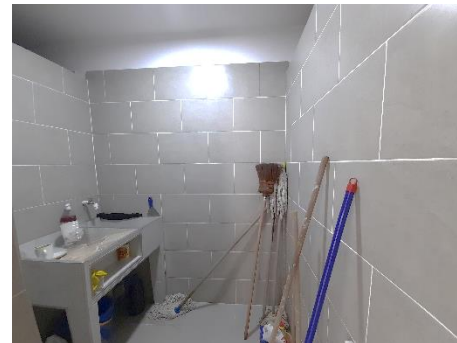
Vista al Interior



Escaleras



Área de la Cocina



Zona de oficios



Cuarto de Archivo



Baño Social



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

<i>Salón</i>	<i>Patio de luz</i>

PISO 2

<i>Corredor de Oficinas</i>	<i>Baños</i>

<i>Oficina</i>	<i>Baño privado</i>

Registro Abierto Avaluador – Corporación Reguladora de Avaluadores ANA
Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 Edificio San Pablo- Tel. 311 3154837 Cali- Valle
Email: asaguirres@yahoo.com.mx



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo



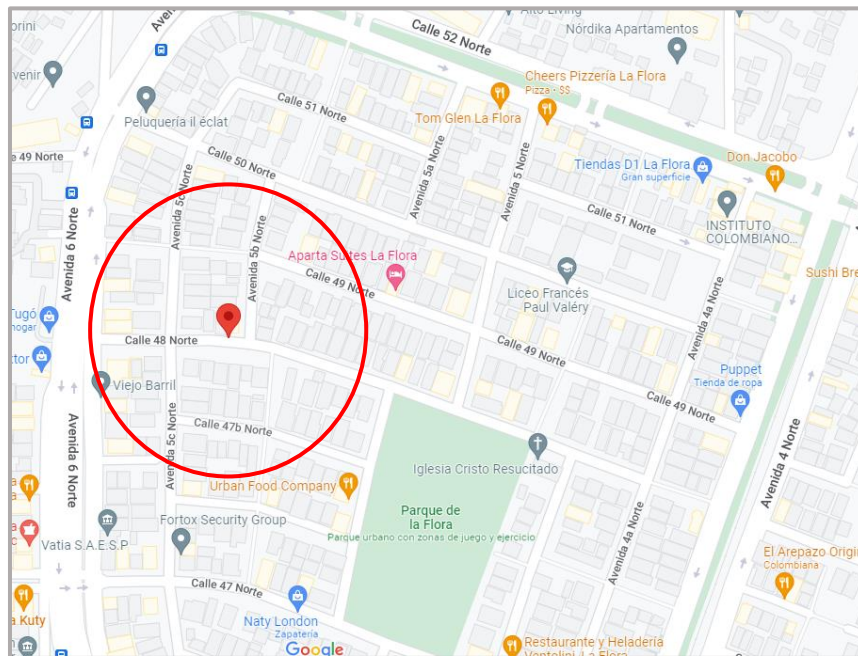
Vista parte posterior



Oficina 2

7.- VIAS DE ACCESO:

Avenida 6, Avenida 4 Norte, Avenida 5 C Norte, Calle 52 Norte, Calle 7 Norte, Calle 48 Norte



Registro Abierto Avaluador – Corporación Reguladora de Avaluadores ANA
Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 Edificio San Pablo- Tel. 311 3154837 Cali- Valle
Email: asaguirres@yahoo.com.mx



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

8.- MEJORAS

El estudio consta de evaluaciones de tipo objetivo y medibles en cuanto a determinar los costos de las mejoras constructivas obradas en el inmueble, además de los subjetivos del Avaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del mercado de la construcción, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación y maduración equilibrada del valor real del costo de la evaluación de las mejoras.

8.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS MEJORAS CONSTRUCTIVAS

El inmueble específico dado en evaluación en cuanto a sus mejoras constructivas consistió en:

- a) Mejoras locativas de la construcción: fachada, reforzamiento de cubierta, ventanas, baños y acabados



Imagen Google Earth 2018



8.2. VALORACION DE LA MEJORAS

PRECIOS BASE PARA METODO REPOSICION OFICINAS CALI - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
OFICINAS - SOTANOS - ACTUALIZADO MZO - MY 2022

ACTIVIDADES	OFICINA EN UN PISO	OFICINA EN 2 PISOS	OFICINAS EDIFICIO 3-4 PISOS / SIN SOTANO		OFICINAS EN PH - EDIFICIO 15 PISOS	
	ESTRATOS 4 - 5	OFICINA TIPO 3- ESTRATOS 4-5	OFICINA - ESTRATO 3-4 SIN ASCENSOR *	OFICINA - ESTRATO 5 CON ASCENSOR **	OFICINA - ESTRATO 6 CON ASCENSOR CARGO- STEEL DECK VISTO - CERRAMIENTOS VIDRIO	OFICINA - ESTRATO 6 LUJO
COSTOS INDIRECTOS	21,04%	27,37%	25,91%	26,02%	24,79%	24,27%
VALOR m ² REPOSICION A NUEVO MZO - MY 2022	\$1.825.088/m ²	\$1.978.154/m ²	\$1.746.714/m ²	\$2.533.929/m ²	\$2.627.173/m ²	\$3.129.118/m ²

Registro Abierto Avaluador – Corporación Reguladora de Avaluadores ANA
Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 Edificio San Pablo- Tel. 311 3154837 Cali- Valle
Email: asaguirres@yahoo.com.mx



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

VALOR RECONSTRUCCION A NUEVO	
VALOR M2 REPOSICION A NUEVO	1.978.154
Area Total Construida	415,00
Costo Total Reconstruccion	820.933.910

INCIDENCIA COSTOS DE MEJORAS		
CAPITULOS	%	Vr Unitario M2
Preliminares	2,00%	16.418.678
Desagues	0,53%	4.350.950
Mamposteria y Particiones Livianas	6,61%	54.263.731
Cubiertas y Cielos Falsos	6,00%	49.256.035
Bases y Pisos	7,04%	57.793.747
Recubrimiento y Enchapes	4,73%	38.830.174
Hidráulica y sanitaria	1,10%	9.030.273
Electrica	2,00%	16.418.678
Accesorios de Baños y Cocinas	3,10%	25.448.951
Carpintería Aluminio y Madera	1,07%	8.783.993
Equipos especiales	0,10%	820.934
Pintura	2,52%	20.687.535
Varios(remates)	4,93%	40.472.042
Equipos y herramientas	1,50%	12.314.009
Retiros de Escombos y Limpieza	0,50%	4.104.670
Administración Obra	1,50%	358.994.399
VR. TOTAL MEJORAS	45,23%	358.994.399

9.- ESTADO DE PRESENTACION Y CONSERVACION

El estado de conservación se califica a criterio del Avaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad)

1.- Excelente: Nuevo o muy Bueno



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

10. EXPLOTACION ECONOMICA

El Inmueble no genera renta, por estar ocupado por uno de sus copropietarios, quien manifiesta que compró los derechos de cuota equivalentes en un 39.89% de total de la propiedad, mediante Escritura Pública No. 4252 de fecha 27 de septiembre de 2021 de la Notaria Octava del círculo de Cali.

CALIDAD	NOMBRE DE LOS COMPARECIENTES	No. DE DOCUMENTO	Porcentaje (%)
VENDEDOR 1	GERARDO RAMIRO SANTACRUZ SAÑUDO	C.C N.º 14.442.706	23.08%
VENDEDOR 2	ALVARO VELEZ PADILLA	C.C N.º 16.629.071	6.22%
VENDEDOR 3	LUIS FERNANDO BORDA CAICEDO	C.C N.º 14.878.634	2.05%
VENDEDORA 4	MARTHA LUCIA HERRERA OREJUELA	C.C N.º 31.975.442	0.53%
VENDEDOR 5	TULIO VALENCIA JOAQUI	C.C N.º 14.430.984	0.09%
VENDEDORA 6	TEXTURIZADORA WIN-LON S.A.S	NIT 860.032.496-7	7.92%
TOTAL			39.89%

11.- DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

De uso Comercial, actualmente funciona las oficinas de la Constructora Sudamericana S.A.S., quien su representante Legal es el Señor Miyer Javier Hupendo Ruíz

12- POSESION

En el Inmueble se encuentra en posesión por el señor Miyer Javier Hupendo Ruíz hace dos años.

13.- VETUSTEZ

43 años y las mejoras locativas desde hace aprox. 2 años, aún se encuentran pendientes por terminar algunos detalles.

14.- AVALUO



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**

14.1 VALORACION DEL INMUEBLE

Para determinar los valores unitarios y el avalúo comercial del inmueble, es dable utilizar uno o varios de los métodos definidos por la normatividad colombiana: Método de comparación o de mercado, Método de capitalización de rentas o ingresos, Método de costo de reposición, Método (técnica) residual.

14.1.1. Método De Comparación O De Mercado

Consiste en realizar un análisis de la oferta y transacciones de bienes inmuebles similares o sustitutivos al del bien objeto de valuación en sus condiciones de uso, físico, jurídicas y económicas dentro de la misma zona de influencia, con la norma y usos similares y alternativamente en sectores comparables.

En la recolección de datos relativos a ofertas debería de buscarse información adicional al valor, como tiempo de comercialización, tasas de vacancia y los datos deben ser previamente analizados, clasificados e interpretados.

14.1.2. Método Del Costo De Reposición

Con esta metodología se busca la aproximación al valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo de reposición nuevo de una construcción de características similares y restarle la depreciación por edad y estado. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

14.1.2.1. Depreciación.

Se utiliza la tabla de depreciación de Fitto y Corvini, el cual combina las depreciaciones de Ross y Heidecke, tanto por edad como por estado de conservación y porcentaje de vida técnica. En el campo de los avalúos al avaluar construcciones ya existentes que presentan uso de varios años y que tienen mejor o peor estado de conservación, estas edificaciones usadas pierden valor y por consiguiente mediante métodos de depreciación se llega al valor actual o presente.

En este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.

Vida Técnica: Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables Edad y Vida Técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente).

Estado de Conservación: El estado de conservación se califica a criterio del Avaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad).

Escala de Estados de conservación Ross - Heidecke

1. Excelente	Nuevo o muy bueno
1.5. Muy Bueno	Estado muy bueno
2. Bueno	Estado bueno
2.5. Normal	Estado de desgaste normal
3. Regular	Necesitado de reparaciones sencillas
3.5. Deficiente	Necesitado de reparaciones
4. Malo	Necesitado de reparaciones importantes
4.5. Muy Malo	Necesitado de reparaciones mayores
5. Ruina	Estado de demolición

15.- CUADRO DE VALORES

ITEM	FOTO INMUEBLE	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	BARRIO	CONTACTO	VALOR DE OFERTA	% DEPURACIÓN	OFERTA DEPURADA	AREA CONS. T.	AREA LOTE	VALOR DEL TERRENO \$/M2	OBSERVACIONES
1			CASA DOS PISOS	https://casas.mtula.com.co/offer/000006060156450395697607aearch-tema=clases+cal+ofra&page=1&pos=2&_sec=1&_src=2&_pid=c499db7-6b72-4f93-b9b9-4606a401103c&no	LA FLORA	CV FINCA RAZ	600 000 000	0%	600.000.000	290	165	711.418	Vendo hermosa casa en el barrio la flora al norte de Cali. excelente ubicación, cuenta con pisos de mármol y excelentes acabados, cuenta con calentador a gas y luces led. El primer piso cuenta con hall (recibidor) garaje eléctrico para dos vehículos, sala, comedor, baño social, sala de estar, habitación auxiliar con baño, patio, cocina integral y zona de oficinas. En el segundo piso se encuentra la habitación principal con sala, aire acondicionado, dos closets de pared a pared y baño privado. Hay 3 habitaciones, baño y balcón. T tiene 6,9 mtrs de frente por 24 de fondo
2			CASA DOS PISOS	https://casas.mtula.com.co/offer/000004540017643828865027aearch-tema=clases+cal+ofra&page=1&pos=1&_sec=1&_src=2&_pid=c499db7-6b72-4f93-b9b9-4606a401103c&no	LA FLORA	PROBROKERS INMOBILIARIA	850 000 000	3%	824.500.000	400	330	951.543	(AE) 4841988 Ampla casa en la mejor zona de la flora con salida al parque, idea para proyecto o empresas. Sala comedor, Comedor auxiliar con bar, Patio que comunica con el Parque, cocina integral con doble mesón Pato de ropas. Cuatro habitaciones con closet, ppal con baño, baño de habitaciones, hall de habitaciones, cuarto de servicio, baño social
3			CASA DOS PISOS	https://casas.mtula.com.co/offer/000006890134643721811407aearch-tema=clases+cal+ofra&page=1&pos=1&_sec=1&_src=2&_pid=c499db7-6b72-4f93-b9b9-4606a401103c&no	LA FLORA	SU CASA BELLA	900 000 000	8%	828.000.000	428	308	955.771	Venta de Casa de dos pisos con piscina y aparta estudio. 1er piso: amplio antejardín con rejas en forja, sala, comedor, estudio, closet de lino, cocina integral, zona de bar y sala de tv o estar, baño social, amplia terraza, piscina, turco, vestier, baño y ducha, cuarto de máquina de piscina, 3 parqueaderos internos y 2 externos, escaleras de acceso al segundo piso. 2do piso: sala con balcón, 4 alcobas todas con amplios closet, la principal con baño privado, vestier, cabina de hidromasajes y jacuzzi, una de las alcobas con baño privado y baño auxiliar completo con tina. Tanque de reserva, amplia bodega de almacenaje. Toda su madera es en cedro y sus rejas son en forja, piso en porcelanato, terrazas en pisos antideslizantes
4		may-21	LOTE DE TERRENO	https://casas.mtula.com.co/offer/000006890134643721811407aearch-tema=clases+cal+ofra&page=1&pos=1&_sec=1&_src=2&_pid=c499db7-6b72-4f93-b9b9-4606a401103c&no	LA FLORA	JM INMOBILIARIA TEL. 3174389343	1.300.000.000	8%	1.196.000.000	0	948	1.261.603	ESPECTACULAR LOTE EN EL BARRIO LA FLORA. CON ÁREA DE 948 M2, EXCELENTE PARA EL DESARROLLO DE PROYECTO HABITACIONAL, INSTITUCIONAL O COMERCIAL. UBICACIÓN PRIVILEGIADA CERCA A GRANDES SUPERFICIES, CENTROS EMPRESARIALES, ACCESO A TRANSPORTE PUBLICO
5			CASA UN PISO	https://casas.mtula.com.co/offer/000006890134643721811407aearch-tema=clases+cal+ofra&page=1&pos=1&_sec=1&_src=2&_pid=c499db7-6b72-4f93-b9b9-4606a401103c&no	LA FLORA	CATALINA TEL. 3104926213	550 000 000	8%	506.000.000	250	323	1.014.243	DOS SALAS- COMEDOR, SALA DE TV- CUATRO HABITACIONES, 2 CON BAÑO INTERNO, BAÑO ALCABA PPAL CON TINA, BAÑO DE ALCOBAS ALCABA DE SERVICIO- COCINA AMPLIA, 3 PATIOS INTERIORES, JACUZZI EN EL PATIO PRINCIPAL, GARAJE



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

ITEM	FOTO INMUEBLE	FECHA	TIPO DE INMUEBLE	FUENTE	BARRIO	CONTACTO	VALOR DE OFERTA	% DEPURACIÓN	OFERTA DEPURADA	AREA CONST.	AREA LOTE	VALOR DEL TERRENO \$/M2	OBSERVACIONES
6		jun-21	CASA DOS PISOS	SECTOR	LA FLORA	LEONARDO GAMBOA	1.200.000.000	8%	1.104.000.000	550	330	1.116.870	LOCAL INDEPENDIENTE, PISO 2 6 HABITACIONES, 5 BAÑOS, SALA, PLANCHA
7		jun-21	CASA DOS PISOS	https://www.metrocuidado.com/inmuebles/venta-casa-cali-sector-tranquilo-municipio-5-habitaciones-5-banos/2361-91628	LA FLORA	BIENCO INMOBILIARIA TEL. 320 8899956	860.000.000	5%	817.000.000	428	340	1.037.378	Se vende hermosa casa en prestigiosa zona del norte de cali, casa amplia de dos plantas, con excelente iluminación natural, ventilada, alta seguridad, consta primer piso sala, comedor, cocina equipada, sala de tv, bar, piscina con zona húmeda sauna baño vestier, estudio, baño social. Segundo piso cuarto principal con jacuzzi cabina vestier baño aire acondicionado, sala de alcoba, tres cuartos auxiliares dos con aire acondicionado y uno con baño, todos los closet con madera cedro.
8			CASA DOS PISOS	https://www.metrocuidado.com/inmuebles/venta-casa-cali-sector-tranquilo-municipio-5-habitaciones-5-banos-2-garaje/2947-11392109	LA FLORA	KW RED KELLER WILLIAMS - TEL. 3166183100	760.000.000	9%	691.600.000	389	340	993.828	Venta de Casa bifamiliar, parqueadero para tres carros, 1 cubierto, 2 en antejardín. Casa de dos pisos con cimientos para cuatro pisos, el primer piso de 196.89 M2, consta de tres cuartos amplios, dos con baño, todas con closet, cuarto de empleada con baño, sala amplia, sala de TV, comedor, cocina integral muy amplia y moderna, baño social, patio de ropas muy amplio. Segundo piso de 192.58 M2 consta de tres cuartos, cuarto principal con baño y vestier, baño de alcobas, closet. Zona de ropas, sala tipo loft, cocina integral muy amplia y moderna, baño social y terraza, construida hace 12 años, ubicada atrás del Exito de la Flora, cerca a la Avda tercera norte, parques, supermercados
9			LOTE DE TERRENO	http://www.dooom.com.co/de/944211-venta-de-lote-en-la-flora-cali.html?utm_source=cediull.com&utm_medium=referencia	LA FLORA	JM INMOBILIARIA TEL. 3174389343	1.300.000.000	8%	1.196.000.000	0	948	1.261.603	ESPECTACULAR LOTE EN EL BARRIO LA FLORA, CON ÁREA DE 948 M2. EXCELENTE PARA EL DESARROLLO DE PROYECTO HABITACIONAL, INSTITUCIONAL, O COMERCIAL. UBICACIÓN PRIVILEGIADA CERCA A GRANDES SUPERFICIES, CENTROS EMPRESARIALES, ACCESO A TRANSPORTE PÚBLICO
10			LOTE DE TERRENO	http://www.dooom.com.co/de/853388-venta-de-lote-en-la-flora-en-norte-de-cali-excelente-sector.html?utm_source=cediull.com&utm_medium=referencia	LA FLORA	SOMOS BROKERS INMOBILIARIA TEL. 3122137974	980.000.000	3%	950.600.000	0	840	1.131.667	Se Vende Excelente Lote urbanizado en la flora, 840 mts2, 24 de frente por 35 mts2 de fondo, estrato 5, fácil Transporte Excelente Ubicación cerca a Sameco, Menga, zona natural Dapa, centros comerciales como Chipichape, cerca a supermercados, parques, colegios, a 12 minutos del aeropuerto
11			CASA UN PISO	https://www.metrocuidado.com/inmuebles/venta-casa-cali-prados-del-norte-4-habitaciones-3-banos-2-garaje/MC316383	PRADOS DEL NORTE	S/D	550.000.000	0%	550.000.000	266	266	1.139.223	Casa con 10 mts de frente. Remodelada, amplia, bien ubicada. Tiene 3 patios internos, habitación de servicio con su propio baño. Un parqueadero cubierto y uno descubierto

15.1 DETERMINACION DE VALORES

15.1.1 Clasificación, Cálculos Previos Y Homogenización de La Información.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que, dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían.

Se clasificó la información, se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, se construyó el siguiente cuadro, según criterio del equipo Avaluador (ley 1673 del 2013, Artículo 3 – definiciones, numeral a).



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

VALORACION LOTE DE TERRENO								
Nº	COMP	VR.OFERTA DEPURADA	VR. M2	AREA LOTE M2	FACTORES			VALOR HOMOGENIZADO
					UBICACIÓN	TAMAÑO	GENERAL	
1	CMP1	\$ 600.000.000	\$ 711.418	165,00	1,20	1,24	1,49	\$ 1.059.532
2	CMP2	\$ 824.500.000	\$ 951.543	330,00	1,20	1,00	1,20	\$ 1.143.137
3	CMP3	\$ 828.000.000	\$ 955.771	308,00	1,10	1,02	1,13	\$ 1.075.285
4	CMP4	\$ 1.196.000.000	\$ 1.261.603	948,00	1,20	0,72	0,87	\$ 1.092.752
5	CMP5	\$ 506.000.000	\$ 1.014.243	323,00	1,10	1,01	1,11	\$ 1.124.372
6	CMP6	\$ 1.104.000.000	\$ 1.116.870	330,00	1,10	1,00	1,10	\$ 1.229.940
7	CMP7	\$ 817.000.000	\$ 1.037.378	340,00	1,20	0,99	1,19	\$ 1.234.775
8	CMP8	\$ 691.600.000	\$ 993.828	340,00	1,20	0,99	1,19	\$ 1.182.938
9	CMP9	\$ 1.196.000.000	\$ 1.261.603	948,00	1,20	0,72	0,87	\$ 1.092.752
11	CMP11	\$ 550.000.000	\$ 1.139.223	265,70	1,00	1,07	1,07	\$ 1.219.763
				Media (Valor Promedio de los datos)			$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$	\$ 1.145.525
SUJETO				331,20	S : Desviación			$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$
				Coeficiente de Variación = C.V.				
				C.V. = $\frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$				
							5,8%	
							11	
				Raíz			3,317	
				T(N)			-	
				Limite Superior			\$ 1.234.775	
				Limite Inferior			\$ 1.059.532	

De acuerdo al cuadro obtenemos el valor promedio para el lote de terreno es de \$1.145.525,00, cumpliendo con la Res. 620 de 2008 IGAC, coeficiente de variación es menor de 7.5%



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

COSTO DE REPOSICION			
AREA CONSTRUIDA			415,00
COSTOS DIRECTOS	\$	1.978.154,00	
COSTOS INDIRECTOS 10%	\$	197.815,40	10%
COSTOS TOTALES (CT)	\$	2.175.969,40	100%
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS	\$	108.798,47	5%
GRAN TOTAL DE COSTOS	\$	2.284.767,87	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)	\$	948.178.666,05	
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA	\$	948.178.666,05	\$ 2.284.767,87
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	70	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	43	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	27	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		61,43%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	1	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA (Fito y Corvini)	\$	470.113.387,67	49,58%
Determinación valor actual de la Construcción			
TOTAL REPOSICIÓN	\$	948.178.666,05	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$	470.113.387,67	
SUBTOTAL	\$	478.065.278,38	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN	100%	\$ 478.065.278,38	\$ 1.151.964,53
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	\$	479.000.000,00	
COEFICIENTE DE MERCADO		1,0	
VALOR POR m²	\$	1.151.964,53	
VALOR ADOPTADO POR m²	\$	1.152.000,00	

16. RESULTADO DEL AVALUÓ.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

INMUEBLE	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	331,20	\$1.145.525,00	\$379.397.880,00
Construcción	415,00	1.152.000,00	\$478.080.000,00
VALOR PROBABLE PARA EL INMUEBLE			\$857.477.880,00
DERECHO CUOTA ICBF 1.09%			\$ 9.346.509,00
Son: NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NUEVE PESOS M/CTE.			

17. NORMATIVA

Artículo 355. Normas Volumétricas Específicas para los Tratamientos Urbanísticos de Consolidación y Renovación Urbana.

1. Frente mínimo de lote según área del lote. Toda subdivisión que se genere por desarrollo de un predio en la ciudad consolidada debe cumplir con los siguientes requerimientos:

Frente Mínimo Lote (m)	Área de Lote M2
4,5	Menores a 72
6	Desde 72
7	Desde 105
12	Desde 252

De acuerdo a la Normativa el predio NO es susceptible de división material.

18.- SUSTENTACION:

- Se deja constancia al momento de la inspección judicial no fueron aportados las facturas ni contrato de trabajo por las reformas locativas.
- En los valores de presupuesto van incluido la mano de obra y costos directos..



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**

- c) Los valores para el presupuesto fueron tomados de la lista de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali que han servido de base para determinar el valor de las mejoras locativas.
- d) Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- e) La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

En esta forma dejo rendido el dictamen y dejo en consideración del señor(a) Juez y de las partes.

Atentamente,

ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
Perito Avaluador
RAA AVAL 51933039



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo

ANEXO..



PIN de Validación: aabb0a1f



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



Corporación Autorreguladora 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) **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-51933039**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 09 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance <ul style="list-style-type: none">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 09 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance <ul style="list-style-type: none">Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 09 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico	

Página 1 de 3

Registro Abierto Avaluador – Corporación Reguladora de Avaluadores ANA
Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 Edificio San Pablo- Tel. 311 3154837 Cali- Valle
Email: asaguirres@yahoo.com.mx



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo



PIN de Validación: aabb0a1f



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 09 Mayo 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 04 Mayo 2018	Regimen Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 03 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 9 # 9-49 OF. 501 A ED. ARISTI
Teléfono: 3113154837
Correo Electrónico: asaguirres@yahoo.com.mx

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - MILENIUM.



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON
PERITO AVALUADOR
REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039
Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo



PIN de Validación: ad000aa7



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) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51933039.

El(la) señor(a) ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON 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

ad000aa7

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo



República de Colombia
0000058



Aa071268511

NOTARIA OCTAVA DEL CIRCULO DE CALI

ESCRITURA PÚBLICA No. CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS (4252).

FECHA: VEINTISIETE (27) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021).

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

— IDENTIFICACION DE LA ESCRITURA—

CLASE DE ACTO	CÓDIGO	CUANTÍA
COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA	307	CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS (\$151.686.198) MONEDA CORRIENTE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO JURÍDICO

CALIDAD	NOMBRE DE LOS COMPARECIENTES	No. DE DOCUMENTO
VENDEDOR 1	GERARDO RAMIRO SANTACRUZ SAÑUDO	C.C N.º 14.442.706
VENDEDOR 2	ALVARO VELEZ PADILLA	C.C N.º 16.629.071
VENDEDOR 3	LUIS FERNANDO BORDA CAICEDO	C.C N.º 14.878.634
VENDEDORA 4	MARTHA LUCIA HERRERA OREJUELA	C.C N.º 31.975.442
VENDEDOR 5	TULIO VALENCIA JOAQUI	C.C N.º 14.430.984
VENDEDORA 6	TEXTURIZADORA WIN-LON S.A.S	NIT 860.032.496-7
REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD VENDEDORA	SAMUEL WINER VASQUEZ	C.C N.º 79.747.131
COMPRADOR	MIYER JAVIER HUEPENDE RUIZ	C.C N.º 16.894.625

IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DEL ACTO JURÍDICO

INMUEBLE	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	370-82762 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
NUMERO PREDIAL NACIONAL	760010100021200260002000000002
TIPO DE PREDIO	URBANO
MUNICIPIO	CALI
DEPARTAMENTO	VALLE DEL CAUCA
DIRECCIÓN	1) CALLE 48 NORTE # 5 B -57 (DIRECCION CATASTRAL)
AVALÚO CATASTRAL 100%	\$352.906.000

En la ciudad de CALI, del Departamento de VALLE DEL CAUCA, República de Colombia, a los VEINTISIETE (27) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021), AL DESPACHO DE LA NOTARIA OCTAVA DEL CIRCULO DE



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

CALI, CUYO CARGO EJERCE LUIS ORISON ARIAS BONILLA, NOTARIO
OCTAVO DEL CIRCULO DE CALI --NOTARIO TITULAR--

-- COMPARECENCIA --

Comparecieron: 1) GERARDO RAMIRO SANTACRUZ SAÑUDO, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía N.º. 14.442.706, de estado civil como aparece al pie de la firma, 2) ALVARO VELEZ PADILLA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía N.º. 16.629.071, de estado civil como aparece al pie de la firma, 3) LUIS FERNANDO BORDA CAICEDO, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía N.º. 14.878.634, de estado civil como aparece al pie de la firma, 4) MARTHA LUCIA HERRERA OREJUELA, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía N.º.31.975.442, de estado civil soltera como aparece al pie de la firma, 5) TULIO VALENCIA JOAQUI, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía N.º.14.430.984, de estado civil como aparece al pie de la firma, y 6) SAMUEL WINER VASQUEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N.º.79.747.131, quien actúa en nombre y representación legal de la entidad denominada TEXTURIZADORA WIN-LON S.A.S, entidad creada por Escritura Publica N°4422, de la Notaria Catorce de Bogota, del 3 de Diciembre de 1971, Inscrita el 9 de Diciembre de 1971, Bajo el N.º 92.892, del libro respectivo, se constituyo la sociedad Limitada denominada "TEXTURIZADORA WIN-LON LIMITADA", Reformada por Acta N°72 de la junta de socios 21 de Febrero de 2011, inscrita el 23 de Marzo de 2011 bajo el numero 01463126 del libro IX la sociedad cambio el nombre de: TEXTURIZADORA WIN-LON LTDA por el de TEXTURIZADORA WIN LON S.A SIGLA WIN LON S.A.S, que por acta de la junta de socios N°72 del 21 de Febrero de 2011, inscrita el 10 de Marzo de 2011 bajo el numero 01459776 del libro IX, la sociedad de preferencia de transformo de sociedad limitada a

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



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo



República de Colombia



0000059

Aa071268512

sociedad por acciones simplificada bajo el nombre de **TEXTURIZADORA WIN-LON S.A.S SIGLA WIN-LON S.A.S, ENTIDAD CON DOMICILIO EN BOGOTA**, identificada con **NIT 860.032.496-7**, debidamente autorizado para actuar como tal y sin limitación alguna, como se acredita con el certificado de existencia y representación legal pertinente que se protocoliza en este instrumento y con los demás necesarios que se aportan para el efecto, quien en este acto jurídico, hábiles para contratar obligarse quienes para todos los efectos legales se denominan **VENDEDORES**, por un lado, y, por el otro lado, **MIYER JAVIER HUEPENDO RUIZ**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía **N.º.16.894.625**, de estado civil **SOLTERO SIN UNION MARITAL DE HECHO**, hábil para contratar obligarse, quien en este instrumento público actúa en nombre propio y para todos los efectos legales se denomina **LA PARTE COMPRADORA**, y realizaron ante el suscrito Notario las siguientes: -----

----- ESTIPULACIONES -----

PRIMERO: Que mediante este instrumento **LA PARTE VENDEDORA** transfiere a título de venta y enajenación perpetua en favor de **LA PARTE COMPRADORA**, LA **TOTALIDAD DE LOS DERECHOS DE DOMINIO Y POSESIÓN EQUIVALENTES AL TREINTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA Y NUEVE POR CIENTO (\$39.89%) DEL TOTAL DE LA PROPIEDAD**, sobre el siguiente inmueble: -----

INMUEBLE	
MATRÍCULA INMOBILIARIA	370-82762 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
NUMERO PREDIAL NACIONAL	760010100021200260002000000002
TIPO DE PREDIO	URBANO
MUNICIPIO	CALI
DEPARTAMENTO	VALLE DEL CAUCA
DIRECCIÓN	1) CALLE 48 NORTE # 5 B -57 (DIRECCION CATASTRAL)



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo

TRADICIÓN: LOS VENDEDORES ADQUIRIERON LOS DERECHOS DE CUOTA QUE ENAJENAN, MEDIANTE AUTO 620-000222 DEL 30 DE ENERO DE 2014 DE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE CALI, REGISTRADA EL 17 DE DICIEMBRE DE 2014 EN LA MATRICULA ANTERIORMENTE PRECISADA.

PORCENTAJES DE CADA VENDEDOR:

CALIDAD	NOMBRE DE LOS COMPARECIENTES	No. DE DOCUMENTO	Porcentaje (%)
VENDEDOR 1	GERARDO RAMIRO SANTACRUZ SAÑUDO	C.C N.º 14.442.706	23.08%
VENDEDOR 2	ALVARO VELEZ PADILLA	C.C N.º 16.629.071	6.22%
VENDEDOR 3	LUIS FERNANDO BORDA CAICEDO	C.C N.º 14.878.634	2.05%
VENDEDORA 4	MARTHA LUCIA HERRERA OREJUELA	C.C N.º 31.975.442	0.53%
VENDEDOR 5	TULIO VALENCIA JOAQUI	C.C N.º 14.430.984	0.09%
VENDEDORA 6	TEXTURIZADORA WIN-LON S.A.S	NIT 860.032.496-7	7.92%
TOTAL			39.89%

DESCRIPCIÓN Y LINDEROS DEL INMUEBLE: UN LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL N.º 6-A MANZANA # 37 CON AREA DE 331.20 METROS CUADRADOS Y LA CASA DE HABITACIÓN EN EL CONSTRUIDA, DISTINGUIDA CON EL N.º 5-A-N-57 DE LA CALLE 48 NORTE Y UBICADA EN LA URBANIZACION "LA FLORA" Y CUYOS LINDEROS SON: NORTE: LINDA CON LA CALLE 48 NORTE EN EXTENSION DE 12 METROS; POR EL SUR: LINDA CON EL LOTE NUMERO 5 DE LA MANZANA 37 DE LA URBANIZACION EN EXTENSION DE 12 METROS; POR EL ORIENTE: EN EXTENSION DE 27.65 METROS LINDA CON EL LOTE NUMERO 7 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION; OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 27.55 METROS LINDA CON EL LOTE NUMERO 6 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION. (DATOS Y MEDIDAS TOMADOS DE LA ESCRITURA PUBLICA N.º 2589 DEL 5 DE AGOSTO DE 2003 DE LA NOTARIA ONCE DE CALI).

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



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-Maquinaria y Equipo



República de Colombia

0000060



Aa071268518

SEGUNDO: LOS VENDEDORES (personas naturales) MANIFIESTAN QUE EL PORCENTAJE QUE ADQUIRIERON SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE ESTA ESCRITURA FUE ADQUIRIDO EN SUS ESTADOS CIVILES DE SOLTEROS SIN UNION MARITAL DE HECHO; POR TANTO, ESTOS DERECHOS DE CUOTA SOBRE EL BIEN INMUEBLE NO PERTENECEN AL RÉGIMEN DE SOCIEDAD DE PAREJA (ARTÍCULO 27 DECRETO 960 DE 1970).

TERCERO: PRECIO: Que hace la venta por la suma de CIENTO CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS (\$151.686.198) MONEDA CORRIENTE

PARAGRAFO 1: LA PARTE VENDEDORA declara que el precio de la venta lo recibe así: DE CONTADO.

PARAGRAFO 2: LA PARTE VENDEDORA MANIFIESTA QUE REALIZA LA VENTA COMO CUERPO CIERTO Y ASÍ LO ACEPTA LA PARTE COMPRADORA.

PARAGRAFO 3: Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010/2019 por lo que, bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma del presente documento, que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. La Notaría advierte que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de

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



ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**



República de Colombia



000097

A3077221047

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA No. CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS (4252) DE FECHA: VEINTISIETE (27) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021) DE LA NOTARIA OCTAVA DE CALI.
HOY, 29 SEP 2021 COMPARECE SAMUEL WINER VASQUEZ
CON C.C N.º 79.747.131

REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD VENEDORA.

NOMBRE E IDENTIFICACION	FIRMA	HUELLA
SAMUEL WINER VASQUEZ CON C.C N.º 79.747.131		

ESTADO CIVIL: CASADO

DIRECCIÓN: CRA 62 NO. 11-16

DOMICILIO: Bogotá

TELÉFONO: 601 260 4103

CORREO ELECTRÓNICO: swiner@winer.com

OCCUPACIÓN: AVALUADOR

NATALIA CRUZ GUTIERREZ
NOTARIA OCTAVA DEL CÍRCULO DE CALI - ENCARGADA

HOY, 29 SEP 2021

COMPARECE MIYER JAVIER

HUEPENDO RUIZ CON C.C N.º 16.894.625

COMPRADOR.

NOMBRE E IDENTIFICACION	FIRMA	HUELLA
MIYER JAVIER HUEPENDO RUIZ CON C.C N.º 16.894.625		

ESTADO CIVIL: Soltero

DIRECCIÓN: Calle 7 # 35-49

DOMICILIO: Cali

TELÉFONO: 320 368491

CORREO ELECTRÓNICO: miyerd81@hotmail.com

OCCUPACIÓN: independiente

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

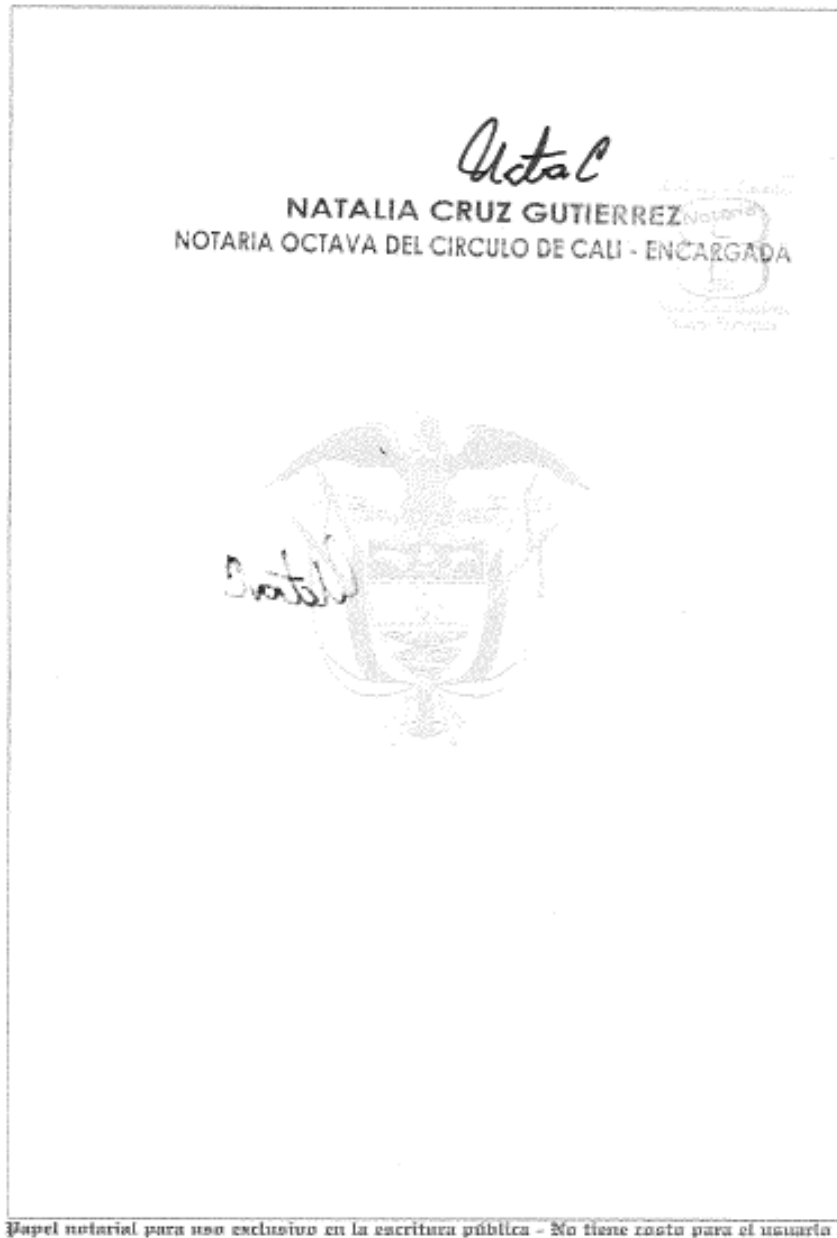


ADRIANA LUCIA AGUIRRE PABON

PERITO AVALUADOR

REGISTRO ABIERTO AVALUADOR AVAL 51933039

**Inmuebles Urbanos-Rurales-Especiales-Patrimonio Arquitectónico-Recursos Naturales-
Maquinaria y Equipo**



**Registro Abierto Avaluador – Corporación Reguladora de Avaluadores ANA
Carrera 8 No. 10-11 Oficina 204 Edificio San Pablo- Tel. 311 3154837 Cali- Valle
Email: asaguirres@yahoo.com.mx**