

15282 RV: INFORME PERICIAL Y ANEXOS. RAD.:760013110012-2020-0043-00

Juzgado 12 Familia - Valle Del Cauca - Cali <j12fccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 27/03/2023 12:46

Para: Nelson Ferney Zapata Londoño <nzapatal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Andrea Roldan Noreña <aroldann@cendoj.ramajudicial.gov.co>



JUZGADO DOCE DE FAMILIA DE ORALIDAD DE CALI

(2) 8986868 Ext.2122/2123
j12fccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
Cra. 10 No. 12-15 Piso 8° Torre B Palacio de Justicia "Pedro Elías Serrano Abadía"

De: Juzgado 12 Familia - Valle Del Cauca - Cali <j12fccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: lunes, 27 de marzo de 2023 12:40

Para: Nelson Ferney Zapata Londoño <nzapatal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Andrea Roldan Noreña <aroldann@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: INFORME PERICIAL Y ANEXOS. RAD.:760013110012-2020-0043-00



JUZGADO DOCE DE FAMILIA DE ORALIDAD DE CALI

(2) 8986868 Ext.2122/2123
j12fccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
Cra. 10 No. 12-15 Piso 8° Torre B Palacio de Justicia "Pedro Elías Serrano Abadía"

De: luis guillermo sanchez <rentalinmobiliaria@hotmail.com>

Enviado: lunes, 27 de marzo de 2023 12:34

Para: Juzgado 12 Familia - Valle Del Cauca - Cali <j12fccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: maflayasociados@hotmail.com <maflayasociados@hotmail.com>; andrestriviño1@gmail.com <andrestriviño1@gmail.com>; yesid-diago@ingenieros.com <yesid-diago@ingenieros.com>

Asunto: INFORME PERICIAL Y ANEXOS. RAD.:760013110012-2020-0043-00

Enviado desde [Correo](#) para Windows

De: [ilsa yaneth gomez quintero](#)

Enviado: lunes, 27 de marzo de 2023 12:25 p. m.

Para: [rentalinmobiliaria@hotmail.com](#)

Asunto: INFORME Y ANEXOS.pdf

Enviado desde mi Samsung Mobile de Claro
Obtener [Outlook para Android](#)



AVALÚO COMERCIAL RURAL

MATRICULA INMOBILIARIA: 373-114574

CALIMA DARIEN – VALLE DEL CAUCA

Santiago de Cali, 23 marzo de 2023

Respetada

VANESSA RICO MOLINA
C.C 1.130.643.436

Ciudad.

De acuerdo con su solicitud tenemos el gusto de presentar a continuación, nuestro concepto sobre el valor del inmueble ubicado en **CONDOMINIOS VILLAS DEL LAGO** del municipio de **CALIMA DARIEN – VALLE DEL CAUCA**.

Según informe adjunto, el avalúo arroja un valor total de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES, SETECIENTOS OCHENTA MIL, OCHOCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA. (\$493.780.811,30)**.

Dejamos así cumplido el encargo que ustedes sirvieron encomendarnos y quedamos a sus órdenes para resolver cualquier inquietud que surja al respecto. Esperamos poder ayudarles en otra oportunidad.

Cordialmente,



Escaneado con CamScanner

DANNY TAVERA TORO
Avaluator RAA- Técnico en Avalúos
AVAL-1.128.441.805

CONTENIDO

- INFORMACION GENERAL
 - MARCO JURIDICO
- DETERMINACION FISICA
- DESCRIPCION DEL BIEN
- LOCALIZACION DEL BIEN
 - MARCO NORMATIVO
- CONSIDERACIONES FINALES
 -
- MEMORIAS DE CALCULO
- OFERTAS DE MERCADO
 - NORMA
 - CONSOLIDADO
 - ESTRATIFICACION
- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
 - CERTIFICACION

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 AVALÚO NUMERO: MAR-180303.

1.2 FECHA DE VISITA: marzo 18 del 2023.

1.3 SOLICITANTE / CONTRATANTE: Nombre del solicitante.

1.4 PROPOSITO / TRAMITE DEL INFORME: Valor Comercial, Liquidación De Sociedad Conyugal.

1.5 TIPO DE INMUEBLE: Casa Campestre.

1.6 DIRECCION (CATASTRAL): LOTE A10 "CONDOMINIO VILLAS DEL LAGO".

1.7 MANZANA: 0263.

1.8 PAIS: Colombia.

1.9 DEPARTAMENTO: Valle del Cauca.

2. MUNICIPIO: Calima Darién.

2.1 SECTOR: Condominio Campestre Villa del Lago.

2.2 COMUNA: No Aplica.

2.3 ALEDAÑOS: Parcelación San Antonio, U.R Puertas Del Sol, Nirvana House Calima Darién.

2.4 VIAS DE ACCESO: Vía El Darién – Buga, Calle 23.

2.5 TOPOGRAFIA: Plana.

2.6 ESTADO VIAL: Buena.

2.7 TIPO DE VIA: Pavimentada.

2.8 CARACTERISTICAS VIALES: Mixta.

2.9 SITIOS DE INTERES: Cercano Al Restaurante Cabañas Pesca Deportiva, Canchas Sintéticas El Dorado, Lago Calima Información Turística, Entre Otros.

2.9.1 TRANSPORTE PUBLICO: Transporte Publico Tradicional, Transporte Privado.

2.9.2 ESTRATO SOCIOECONÓMICO: Tres (03).

2.9.3 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS: Cuenta Con Servicio De Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado Y Gas Natural.

3. MARCO JURIDICO

3.1 MATRICULAS INMOBILIARIAS: 373-114574

3.2 CODIGO CATASTRAL: 761260000000000040807800001359

3.3 ID DEL PREDIO: 0010

3.3.1 AVALUO CATASTRAL: \$124.071.000 (2019)

3.4 PROPIETARIOS:

PROPIETARIO	DIAGO ALZATE YESID CC# 94073452
ESCRITURA PUBLICA	6235
FECHA	10-12-2016
NOTARIA	4 - Cuarta
DE (MUNICIPIO)	Santiago de Cali

3.5 LINDEROS Y ESPECIFICACIONES:

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE A10 CON AREA DE 561.87MTS2 CON COEFICIENTE DE 0.7964% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4232 DE FECHA 18-11-2013 EN NOTARIA CUARTA DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

3.6 AREAS DOCUMENTACION JURIDICA:

AREA DE LOTE (MTS 2)	561.87
AREA CONSTRUIDA CARTA CATASTRAL (MTS 2)	158.446
AREA 1 PISO PLANOS(MTS 2)	76.33
AREA 2 PISO PLANOS(MTS 2)	67.93
AREA TOTAL CONSTRUIDA PLANOS (MTS 2)	144.26

Información Extraída Del Certificado De Tradición / Impuesto Predial Año 2019 / Plano Catastral.

4. DETERMINACION FISICA DEL INMUEBLE:

4.1 TIPO DE CONSTRUCCION: Mampostería Estructural (Adobe En Concreto).

4.2 USO ESPECIFICO: Unifamiliar.

4.3 ESTILO ARQUITECTONICO: Contemporáneo.

4.4 VIDAL UTIL DEL INMUEBLE (AÑOS): 100.

4.5 VETUSTEZ (EDAD DE LA CONSTRUCCION AÑOS): 7.

4.6 REMANENTE (AÑOS): 93.

4.7 ALTURA DEL INMUEBLE (PISOS): 2.

4.8 AREAS CONSTRUIDAS VISITA OCULAR NO TECNICA:

AREA CONSTRUIDA PISO 1 (MTS2)	72.46
AREA LIBRE SOCIAL PISO 1 (MTS2)	80.02
AREA CONSTRUIDA PISO 2 (MTS2)	107.48
AREA GARAJE ENCHAPADO (MTS2)	37.22
AREA DEPOSITO Y CUARTO DE LAVADO (MTS2)	16.1
AREA TERRAZA (MTS2)	20.84
TOTAL AREA CONSTRUIDA	196.04
TOTAL AREAS LIBRES	138.08

4.8 ESTADO DE CONSERVACION: El Inmueble Se Encuentra En Buen Estado De Conservación.

4.9 OBSERVACIONES DE LA CONSTRUCCION: La Construcción Presenta Ampliaciones No Legalizadas.

NORMA URBANA: Según acuerdo 004 del 7 de junio del año 2020 por medio del cual se adopta el plan de desarrollo territorial 2020-2023 para el municipio de Calima el Darién, Valle del Cauca. (El predio no cumple con la norma).

- **FECHA VIGENCIA INFORME:** 23 DE MARZO 2023 *(Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de expedición (numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico).*

5. MATERIALES Y ACABADOS:

• CUBIERTA	TEJA DE FIBROCEMENTO.
• FACHADA	PAÑETE, PINTURA Y ACABADOS EN GRANIPLAST.
• ESTRUCTURA	MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL (ADOBE EN CONCRETO).
• PAREDES	PAÑETADAS, ESTUCADAS Y PINTADAS.
• PISOS	CERAMICA, PORCELNATO.
• CIELO RASO	PLACA DE ENTREPISO PAÑETADA, ESTUCADA Y PINTADA, PANEL YESO.
• ESCALERAS	ENCHAPADAS, GRANITO ANTIDESLIZANTE FRONTAL.
• VENTANAS	PERFILERIA EN ALUMINIO Y VIDRIO NATURAL.
• PUERTAS	INGRESO: MADERA ENTAMBORADA INTERIORES: MDF.
• CLOSET	MDF, EMPOTRADOS.
• COCINA	INTEGRAL, MESON EN GRANITO PULIDO, CAJONERAS Y GABINETES EN MADEFLEX.
• BAÑOS	ENCHAPADOS, DIVISIONES EN VIDRIO TEMPLADO, BATERIAS SANITARIAS FUNCIONALES

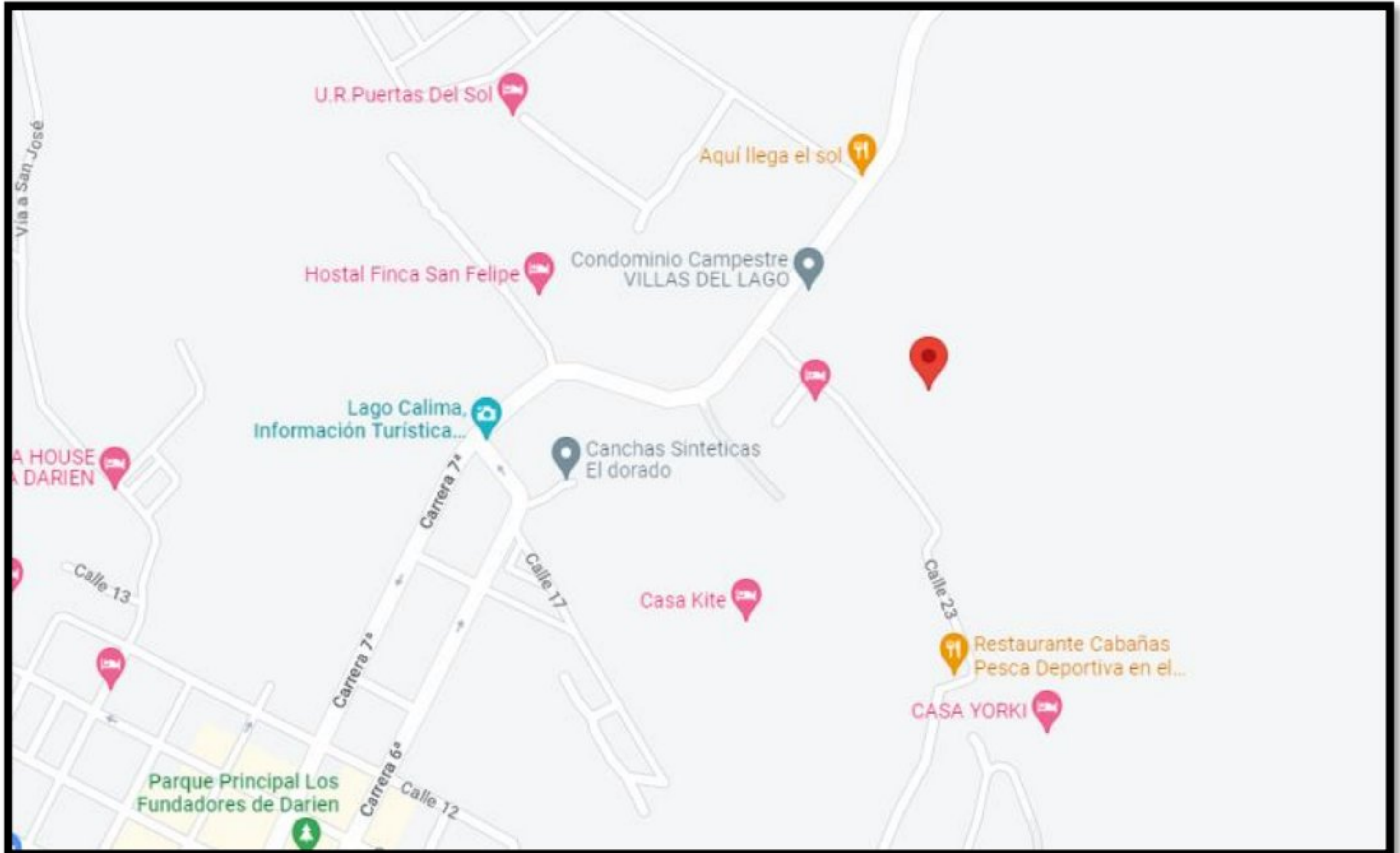
5.1 DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:

DEPENDENCIA	PISO 1 (CANT.)	PISO 2 (CANT.)	PISO 3 (CANT.)	PISO 4 (CANT.)	PISO 5 (CANT.)
SALA	2				
COMEDOR	2				
COCINA	1				
ZONA DE ROPAS	1				
BALCON					
ANTEJARDIN	1				
PATIO					
ALCOBAS	2	3			
BAÑO ALCOBA		2			
VESTIER		1			
BAÑO DEL SERVICIO					
BAÑO SOCIAL	1				
ESTUDIO					
BIBLIOTECA					
HALL ACCESO					
HALL ALCOBAS					
TERRAZA			1		
MEZZANINE					
TERRAZA					
LOCAL					
OFICINA					
GARAJE CUBIERTO	1				
GARAJE DESCUBIERTO					
BODEGA					
CUARTO UTIL	1				

6. LOCALIZACION DEL PREDIO:

MAPAS GOOGLE MAPS:

<https://www.google.com/maps/place/3%C2%B056'11.8%22N+76%C2%B028'39.8%22W/@3.9364691,-76.4788758,16.5z/data=!4m4!3m3!8m2!3d3.9366207!4d-76.4777227?hl=es>



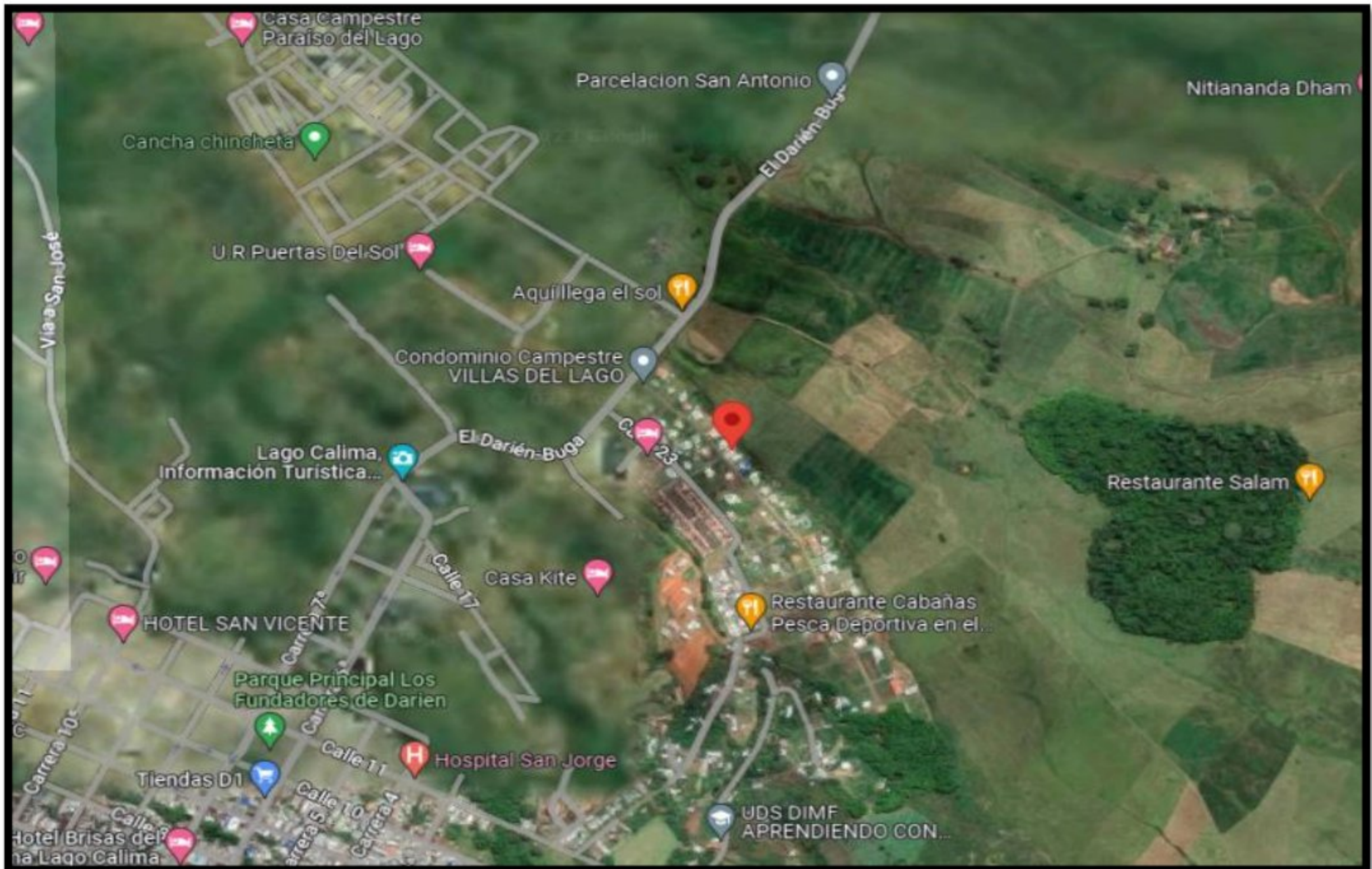
COORDENADAS

LATITUD: 3.9369231907638365
LONGITUD: 76.47773020215575

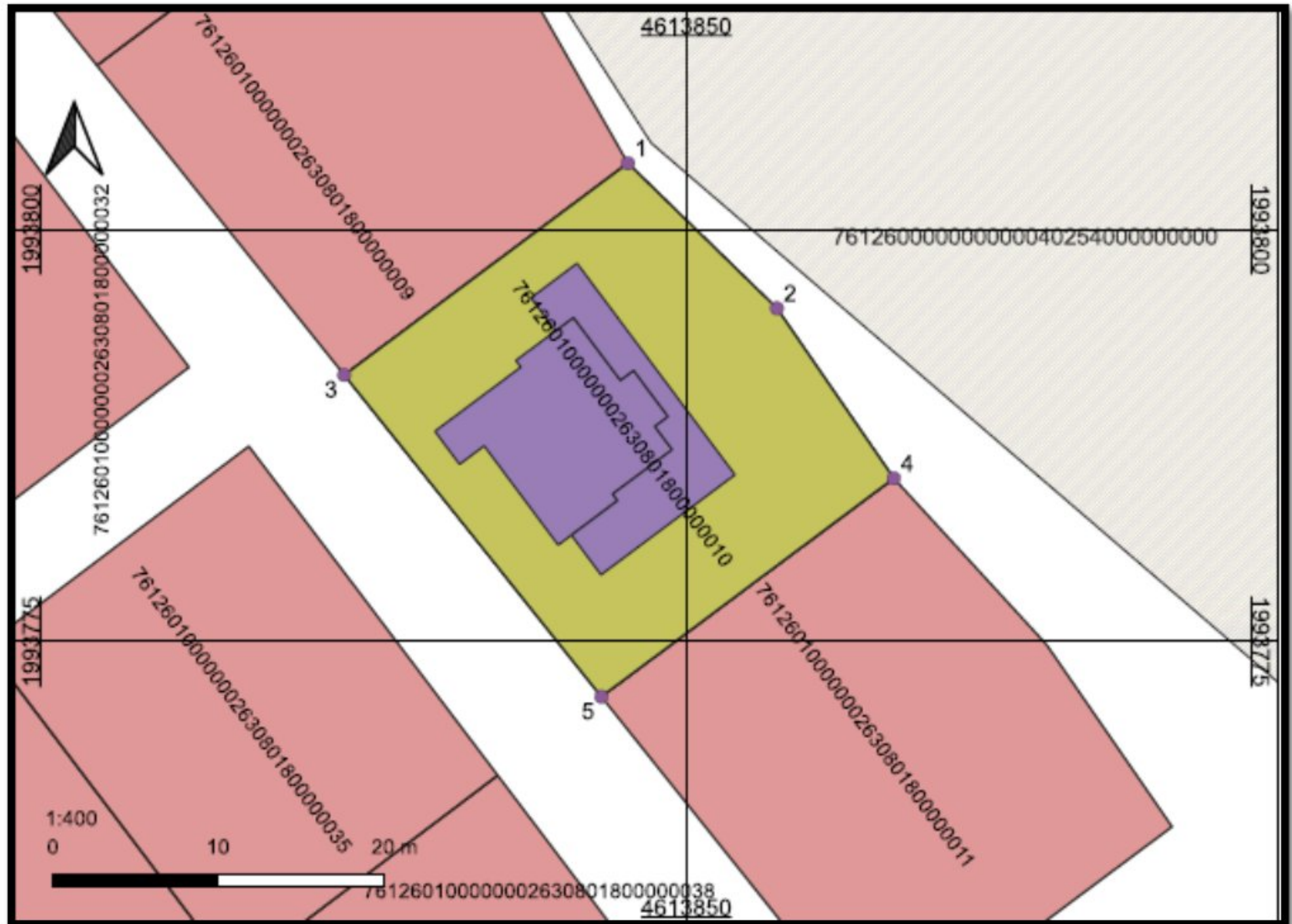
MAPAS GOOGLE MAPS:

[https://www.google.com/maps/place/3%C2%B056'11.8%22N+76%C2%B028'39.8%22W/@3.9364475,-](https://www.google.com/maps/place/3%C2%B056'11.8%22N+76%C2%B028'39.8%22W/@3.9364475,-76.4784009,1649m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d3.9366207!4d-76.4777227!5m1!1e4?hl=es)

[76.4784009,1649m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d3.9366207!4d-76.4777227!5m1!1e4?hl=es](https://www.google.com/maps/place/3%C2%B056'11.8%22N+76%C2%B028'39.8%22W/@3.9364475,-76.4784009,1649m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d3.9366207!4d-76.4777227!5m1!1e4?hl=es)



CARTA CATASTRAL (DOCUMENTO SUMINISTRADO POR EL INTERESADO)



CARTA CATASTRAL (DOCUMENTO SUMINISTRADO POR EL INTERESADO)

LOCALIZACION GENERAL



CARTA CATASTRAL (DOCUMENTO SUMINISTRADO POR EL INTERESADO)

DATOS DEL PREDIO		
Departamento	Valle del Cauca	
Municipio	Calima Dárien	
Folio de Matricula	373-114574	
Cédula Catastral	761260100000002630801800000010	
Nombre Predio	Lote A10 "Condominios Villas del Lago"	
Área Terreno	561,87 m2	
Área Construida	158,446 m2	
LINDEROS		
Vertice	Norte	Este
1	1993804,016	4613846,451
2	1993795,218	4613855,488
3	1993791,176	4613829,252
4	1993784,909	4613862,579
5	1993771,669	4613844,845

MARCO NORMATIVO

- **TIPO DE AVALÚO:** Método de Mercado o Comparación y método de costo reposición. Artículo No 1° Resolución IGAC 620 de 2008.
- **OBJETIVO DEL AVALUO:** Es estimar valor comercial de un inmueble equivalente al precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998).
- El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.
- El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.
- Para la realización de este estudio se han tenido en cuenta la Norma Técnica Sectorial N° 03 y aquellos aspectos que a juicio del suscrito Avaluador son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y física que permiten fijar parámetros de Comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.
- **RESOLUCION IGAC 620 DE 2008.** En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la *Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.*
- **DECRETO 1420 de 1998** Normas, procedimiento, parámetros y criterios para la elaboración de Avalúos por los cuales se determinará el Valor Comercial de los bienes inmuebles y se definen otras disposiciones.

- **LEY 1673 DE 2013.** Ley del Avaluador. Por la cual se determina los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociados al código de conducta del Avaluador
- **DECRETO 556 DE 2014** Reglamenta la ley del Avaluador y determina las categorías para la actividad de la valuación en Colombia y dicta disposiciones sobre las funciones del *REGISTRO ABIERTO AVALUADOR (RAA)* y las Entidades reconocidas de autorregulación (ERA).
- **ARTÍCULO 8. Resolución IGAC 70 DE 2011- AVALÚO CATASTRAL.** - El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.
- **ARTÍCULO 2° DECRETO 1420 DE 1998 Se entiende por VALOR COMERCIAL** de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.
- **METODOLOGIA** En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.
- **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO (ARTICULO 1°, 10° RESOLUCION IGAC 620 DE 2008):** 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. En esta investigación se analizaron ofertas de predios cercanos ubicados en el mismo sector, con normas de uso, áreas similares y demás características que nos permiten llegar a un valor, con la utilización de esta metodología.
- **11.4 Artículo 3°.- 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

- $V_c = \{C_t - D\} + V_t$
- En donde: V_c = Valor comercial
- C_t = Costo total de la construcción
- D = Depreciación
- V_t = Valor del terreno

- **11.5 JUSTIFICACIÓN USO DE MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO**
- (Decreto 1420 de 1998 Artículo 26º.) Cuando las condiciones del inmueble objeto del análisis permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.
- El precio que se determina para un inmueble urbano o define el mercado, por tanto, el método correcto a utilizar es mercado o comparación

- **FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:** Se identificaron todos los factores generales, tanto del predio en cuestión, como de los bienes inmuebles del sector, además se analizaron los niveles temporarios de oferta y demanda que permiten determinar los procesos de rehabilitación, valorización o desvalorización ya que estos visiblemente inciden directamente sobre los precios del inmueble en estudio.

- **FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL:** Permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad de servicios, desarrollos viales actuales y futuros, características intrínsecas del sector, volumetría, diseño arquitectónico, diseño de interiores, acabados, estado de conservación, vetustez y estado de mantenimiento, otros aspectos inherentes al inmueble y sus integrantes vecindarios.

- **BASES DE LA VALUACIÓN:** El siguiente avalúo fue realizado mediante la utilización de los Métodos de Mercado y Costo Reposición, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones generales como lo son: Clases de Bien Inmueble, Características y Especificaciones, Ubicación, Servicios Públicos y Mantenimiento.

- **TIPO DE VALOR:** Avalúo expresado en dinero, entendiéndose como valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a su localización, áreas y sus características generales, actuando ambas partes libres de toda presión ajena a la negociación.

HOMOGENIZACION

El proceso de Homogeneización significa “hacer homogéneo, hacer equivalente, hacer comparable”. Por ello es indispensable luego de tomar los datos en el proceso de recolección pasar a la etapa de homogeneización.

HOMGENIZACION POR FACTOR AREA Y VARIABLES DEL ENTORNO

$$F_{VE} = \left(\frac{VE_s}{VE_c} \right)$$

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{S_{cc}}{S_{cs}} \right)^{1/10}$$

F_{sc}: factor por superficie construida
 S_{cc}: superficie construida del comparable
 S_{cs}: superficie construida del sujeto

MUCHO MEJOR	ALTO	1,7
	MEDIO	1,6
	BAJO	1,5
BUENO	ALTO	1,4
	MEDIO	1,3
	BAJO	1,2
IGUAL	ALTO	1,1
	MEDIO	1
	BAJO	0,9
REGULAR	ALTO	0,8
	MEDIO	0,7
	BAJO	0,6
MUCHO PEOR	ALTO	0,5
	MEDIO	0,4
	BAJO	0,3

Se realizó consulta en los textos para efectuar la Homogenización, el factor general es la multiplicación de los demás factores x el valor unitario m2 de los comparables (Valoración Inmobiliaria, métodos y aplicaciones, Jerónimo Aznar Bellver y Otros. Ed. Universidad de Politécnica de Valencia).

Avalúos de inmuebles y Garantías, Oscar Borrero, tercera Edición, bhandar editores, biblioteca de la construcción).

16. CONSIDERACIONES GENERALES

a) Política del Avalúo: Este estudio Valuatorio pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de no se comparables se Corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas. Esta información esta consignada en los Anexos.

b) Se toma como Área cierta, aquella suministrada por el solicitante/ contratante.

c) El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tomada en cuenta.

d) El citar números de escrituras de adquisición y matricula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos, el avaluador no es abogado, ni hace estudios de documentos jurídicos solo utiliza la información suministrada por el solicitante/contratante para la valuación del bien

Avaluador: Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores (Artículo 3- LEY 1673 DE 2013)

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Artículo 3- LEY 1673 DE 2013)

e) Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas, las estadísticas propias y las suministradas por miembros afiliados a las agremiaciones inmobiliarias del municipio, sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.

f) Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.

g) Los Avaluadores han efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

h) Los Avaluadores dejan expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con el bien descrito, y que cumplen con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

i) El precio que determinan Los Avaluadores a los inmuebles, corresponde al valor actual de los bienes, siendo efectivo en el momento de efectuarse una operación de contado, sin tener en cuenta la situación financiera de los contratantes. Tampoco tiene en cuenta aspectos de orden jurídico, excepto cuando es solicitado por quien autoriza el avalúo, para que sea considerados en ellos.

- j) Para la asignación del precio de los bienes evaluados, Los Evaluadores, han tenido en cuenta las transacciones, oferta y recientes en el sector al cual pertenecen los inmuebles.
- k) En el presente avalúo no se han apreciado las características geológicas ni la capacidad de resistencia o soporte patológico de la estructura del bien inmueble evaluado, ya que para ello se requiere de técnicas especiales que no realizan Los Evaluadores.
- l) **Es importante recalcar la diferencia de las cifras del avalúo y el valor de una eventual negociación, debido a que intervienen dos valores: El Objetivo que es el valor del Avalúo, y el Valor Subjetivo, que hace relación a los intereses, circunstancias y habilidad de los negociadores, que hacen que, en determinado momento, el monto del avalúo se incremente o disminuya en alto porcentaje**
- m) La Información sobre el presente avalúo es confidencial. Sólo será suministrada al solicitante o propietario de los inmuebles, salvo en caso de ser autorizado por escrito, para ser entregada a una autoridad competente, de igual manera se prohíbe la publicación de este informe o cifras del avalúo sin previo consentimiento.
- n) Las declaraciones presentadas son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer, conforme a la ética, normas de conducta y los requisitos de formación de su profesión.
- o) Los Evaluadores tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando, además cuenta con título profesional de Negociadora Internacional, lo que le permite tener un conocimiento académico de mercadeo, sus técnicas y aplicaciones.

LEY 1682 DE 2013

- ARTÍCULO 24. Revisión e impugnación de avalúos comerciales. Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión. Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos.
- Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer; los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El valuador NO tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien objeto de estudio. El presente avalúo se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y tiene la experiencia en el mercado local y tipología de bienes que se están valorando. Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe. Este informe tiene como objeto dar a conocer el valor comercial del inmueble y en ningún momento como dictamen pericial. **EL VALUADOR NO PUEDE SER REQUERIDO PARA TESTIMONIO, NI SER LLAMADO A JUICIO POR RAZÓN DE ESTE AVALÚO, EN REFERENCIA A LA PROPIEDAD DEL MISMO, A LA LEGALIDAD DE LAS ÁREAS Y TRADICIÓN DEL BIEN, A NO SER QUE SE HAGAN ARREGLOS PREVIOS.** Es muy importante hacer énfasis en la diferencia que existe entre las cifras del avalúo efectuado por nuestra firma y el valor de una negociación. Lo normal es que los valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos 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.

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (AREAS LEGALIZADAS)

VALOR DE REPOSICIÓN M2	ÁREA	CONSTRUCCIÓN	
AREA CONSTRUIDA	144,3	144,3	
COSTOS DIRECTOS		\$ 1.800.000	
COSTOS INDIRECTOS		\$ 500.000	
TOTAL COSTOS		\$ 2.300.000	
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		5%	
GRAN TOTAL DE COSTOS		\$ 2.300.000	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)		\$ 331.798.000	
UTILIDAD DEL CONSTRUCCTOR			
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA		\$ 331.798.000	
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	100	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	7	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	93	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		7%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	1,5	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 12.508.785	3,77%
Determinación valor actual de la Construcción		\$ 12.508.785	
TOTAL REPOSICIÓN		\$ 331.798.000	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 12.508.785	
SUBTOTAL		\$ 319.289.215	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 319.289.215	\$ 2.213.290,00
VALOR INTEGRAL TOTAL CONSTRUCCIÓN	100%	\$ 319.289.215	\$ 2.213.290,00
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		\$ 319.289.215	\$ 2.213.290,00
VALOR ADOPTADO POR M² DE	CONSTRUCCIÓN	\$ 2.213.290	

VALOR DEL INMUEBLE		\$ 319.289.215
COSTO REPOSICION		\$ 319.289.215
VR. M2 REPOSICION.	2.213.290	
COSTO TERRENO		\$ 0
VR. M2 TERRENO		

VALORES DE CONSTRUCCION (FUENTE)

UNIFAMILIAR MEDIO

VALOR M²

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 90 m²
- 3 alcobas
- cocina
- zona de ropas
- 3 baños
- patio
- 1 disponible
- sala
- comedor
- parqueadero
- obra blanca

DIRECTO

\$ 2.450.176

TOTAL

\$ 2.817.702

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (AREAS NO LEGALIZADAS)

VALOR DE REPOSICIÓN M2	ÁREA	CONSTRUCCIÓN	
AREA CONSTRUIDA	51,7	51,7	
COSTOS DIRECTOS		\$ 1.200.000	
COSTOS INDIRECTOS		\$ 300.000	
TOTAL COSTOS		\$ 1.500.000	
COSTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		5%	
GRAN TOTAL DE COSTOS		\$ 1.500.000	
TOTAL REPOSICIÓN (AREA CONSTRUIDA)		\$ 77.610.000	
UTILIDAD DEL CONSTRUCCION			
VALOR TOTAL - OBRA NUEVA		\$ 77.610.000	
Depreciación por edad y conservación (tabla de fitto y corvini)			
VIDA ÚTIL O TECNICA	EDAD AÑOS	100	
EDAD APROXIMADA	EDAD AÑOS	7	
VIDA REMANENTE	EDAD AÑOS	93	
PORCENTAJE DE EDAD A DEPRECIAR		7%	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Rango de 1 a 5	1,5	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 2.925.897	3,77%
Determinación valor actual de la Construcción		\$ 2.925.897	
TOTAL REPOSICIÓN		\$ 77.610.000	
MENOS DEPRECIACIÓN ACUMULADA		\$ 2.925.897	
SUBTOTAL		\$ 74.684.103	
MAS UTILIDAD DEL CONSTRUCTOR		\$ 0	
VALOR APROX. DE LA CONSTRUCCIÓN		\$ 74.684.103	\$ 1.443.450,00
VALOR INTEGRAL TOTAL CONSTRUCCIÓN	100%	\$ 74.684.103	\$ 1.443.450,00
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		\$ 74.684.103	\$ 1.443.450,00
VALOR ADOPTADO POR M² DE	CONSTRUCCIÓN	\$ 1.443.450	

VALOR DEL INMUEBLE		\$ 74.684.103
COSTO REPOSICION		\$ 74.684.103
VR. M2 REPOSICION.	1.443.450	
COSTO TERRENO		\$ 0
VR. M2 TERRENO		

NOTA IMPORTANTE: LOS VALORES INDICADOS SE PROMEDIAN APLICANDO UNA DEPRECIACION DIRECTA A LOS COSTOS INDICADOS EN LA REVISTA ESPECIALIZADA CONSTRUDATA TENIENDO EN CUENTA QUE LAS AREAS INDICADAS CORRESPONDEN A AMPLIACIONES REALIZADAS NO DECLARADAS NI LEGALIZADAS.

DEPRECIACIÓN DE LAS AREAS LIBRES (AREAS NO LEGALIZADAS)

TERRAZA - GARAJE - AREA LIBRE SOCIAL 1 PISO	UNIDAD MT2	VALOR
VALOR COMERCIAL CONSTRUCCION NO LEGALIZADA	1	\$ 1.443.450
VALOR AREAS LIBRES 50% PORCENTAJE	1	\$ 721.725
VALOR COMERCIAL AREAS LIBRES	138,08	\$ 99.655.788

NOTA IMPORTANTE: NO EXISTE CALCULO ESPECIFICO PARA PROMEDIAR EL VALOR DE LAS AREAS LIBRES, SIN EMBARGO A NIVEL HISTORICO SE PROMEDIA UN PORCENTAJE DEL 50% DEL VALOR COMERCIAL ESTABLECIDO PARA EL AREA CONSTRUIDA. (EN ESTE CASO ADOPTAMOS EL VALOR INDICADO PARA LAS AREAS NO LEGALIZADAS).

VALOR COMERCIAL TOTAL DE LA CONSTRUCCION

AREA CONSTRUIDA TOTAL	\$ 393.973.318
AREAS LIBRES TOTAL	\$ 99.655.788

VALOR COMERCIAL TOTAL DEL TERRENO

AREA DE LOTE	MT2 VALOR	VALOR TERRENO
561,87	270	\$ 151.704,90

VALOR COMERCIAL PROBABLE DEL INMUEBLE

\$ 493.780.811,30

CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES, SETECIENTOS OCHENTA MIL, OCHOCIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.

NOTA IMPORTANTE: NO SE SUMINISTRAN PLANOS DE LAS MEJORAS REALIZADAS, LAS AREAS CONSTRUIDAS SE TOMAN EN VISITA DE INSPECCION; NO OBSTANTE LAS MISMAS QUEDAN SUJETAS A VERIFICACION Y/O VARIACION DE SUMINISTRAR LOS PLANOS DE LAS MISMAS.

MEMORIAS DE CALCULO PARA BIEN INMUEBLE (TERRENO)

FUENTE	VALOR VENTA	VALOR M ² TERRENO	TAMAÑO M ² TERRENO	VALOR M ² CONSTRUCCIÓN	TAMAÑO M ² CONSTRUCCIÓN	FACTOR NEGOCIACIÓN	FACTOR ACABADOS	UBICACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	HOMOGENIZACIÓN
ID WEB: 1803258	\$ 140.000.000	\$ 280.000	500	\$ 1,00	1	1	1	CALIMA DARIEN VILLAS DEL LAGO	1	\$ 280.000
https://www.lamudi.com.co/lote-	\$ 350.000.000	\$ 350.000	1000	\$ 1,00	1	0,9	1	CALIMA DARIEN	0,9	\$ 283.500
https://www.lamudi.com.co/lote-	\$ 242.000.000	\$ 350.725	690	\$ 1,00	1	0,9	1	CALIMA DARIEN	0,9	\$ 284.087
https://www.lamudi.com.co/lote-	\$ 153.000.000	\$ 350.917	436	\$ 1,00	1	0,9	1	CALIMA DARIEN	0,9	\$ 284.243
3216174587	\$ 360.000.000	\$ 300.000	500	\$ 1.200.000,00	175	0,95	1	CALIMA DARIEN VILLAS DEL LAGO	1	\$ 285.000
3152219791	\$ 130.000.000	\$ 260.000	500	\$ 1,00	1	1	1	CALIMA DARIEN VILLAS DEL LAGO	1	\$ 260.000
https://www.lamudi.com.co/lote-	\$ 120.000.000	\$ 240.000	500	\$ 1,00	1	1	1	CALIMA DARIEN VILLAS DEL LAGO	1	\$ 240.000
CW:5238667	\$ 215.000.000	\$ 238.889	900	\$ 1,00	1	1	1	CALIMA DARIEN	1	\$ 246.056

PROMEDIO	296.316,37
DESVIACION ESTANDAR	49.123,15
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	16,58%

VALOR M ² TERRENO	270.361
------------------------------	---------

VALOR M ² PARQUEADERO	
VALOR M ² DEPOSITO	
VALOR M ² OPTADO	270.000,00

VALOR TOTAL	151.704.900
-------------	-------------

PROMEDIO	270.361
DESVIACION ESTANDAR	18.825,72
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,96%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-91,05%

AREA	561,87
------	--------

OFERTAS DE MERCADO EN LA ZONA

1	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/loten-venta-calima-darien-vp1803258-Revalen
2	https://www.lamudi.com.co/lote-en-venta-darien-san-jose-33.html
3	https://www.lamudi.com.co/lote-en-venta-darien-san-jose-12.html
4	https://www.lamudi.com.co/lote-en-venta-darien-san-jose-19.html
5	OFERTA VISTA EN LA ZONA
6	OFERTA VISTA EN LA ZONA
7	https://www.lamudi.com.co/lote-en-venta-darien-condominio-villas-del-lago.html
8	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2149018

Lotes, Venta, Calima (Darién)
\$140.000.000

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

- ✓ País: Colombia
- ✓ Ciudad: Calima (Darién)
- ✓ Barrio: Sin datos
- ✓ Área: 500,00
- ✓ Departamento: Valle del Cauca
- ✓ Zona: Sin datos
- ✓ Complemento barrio: VILLAS DEL LAGO DARIEN
- ✓ Rango de precio: De \$100 a \$150 Millones

Lote en Venta Darien San Jose #33

📍 CALIMA

\$ 350

📏 1000 m²

Vistazo Propiedades Ubicación

Exclusivo lote en Calima, Darien. gozará de amplias zonas sociales y lúdicas: piscina para adultos, niños, es un lugar rodeado de zonas verdes con un ambiente campestre conservando la cercanía del lago. Área de 55.000 m², de los cuales, 42.000 m² se destinarán para lotes con zona verde. mirador con vista al lago bosque y sendero.

Lote en Venta Darien San Jose #12

📍 CALIMA

\$ 242

📏 690 m²

Vistazo Propiedades Ubicación

Exclusivo lote en Calima, Darien. gozará de amplias zonas sociales y lúdicas: piscina para adultos, niños, es un lugar rodeado de zonas verdes con un ambiente campestre conservando la cercanía del lago. Área de 55.000 m², de los cuales, 42.000 m² se destinarán para lotes con zona verde. Mirador con vista al lago, bosque y sendero.

Lote en Venta Darien San Jose #19

📍 CALIMA

\$ 153

📏 436 m²

Vistazo Ubicación

Exclusivo lote en Calima, Darien. gozará de amplias zonas sociales y lúdicas: piscina para adultos, niños, es un lugar rodeado de zonas verdes con un ambiente campestre conservando la cercanía del lago. Área de 55.000 m², de los cuales, 42.000 m² se destinarán para lotes con zona verde. Mirador con vista al lago, bosque y sendero.

laavaluosCAPITAL



Lote en Venta Darien Condominio Villas del Lago

📍 CALIMA

\$ 120

📏 500 m²

Vistazo

Propiedades

Ubicación

Excelente lote en Condominio Villas del Lago a borde de carretera con entrada privada, cuenta con acueducto y alcantarillado, energía y alumbrado público. ¡Solo 170 mil pesos de administración! Portería, amplia, zonas verdes, piscina adultos y niños, juegos infantiles, kiosco. Lote sobre la vía principal en el perímetro urbano de Calima Darién a solo diez minutos caminando, desde el parque principal del Darién. Goza de una excelente vista sobre el lago calima y un hermoso guadual.

215.000.000 COP\$

900m2

📍 Centro Poblado, Calima, Valle del Cauca

CALIMA DARIEN ;GRAN OPORTUNIDAD DE INVERSION ! (M&G) CW:5238667

Lote ubicado en el calima Darien, limita con una pequeña quebrada, esta ubicado en una zona de crecimiento urbano, Ubicación privilegiada cerca del parque principal, hospital, terminal de transporte, a tan solo 5 minutos de zona de acceso al lago, 13 minutos de centro recreativo comfandi, queda sobre vía principal.

REGISTRO FOTOGRÁFICO











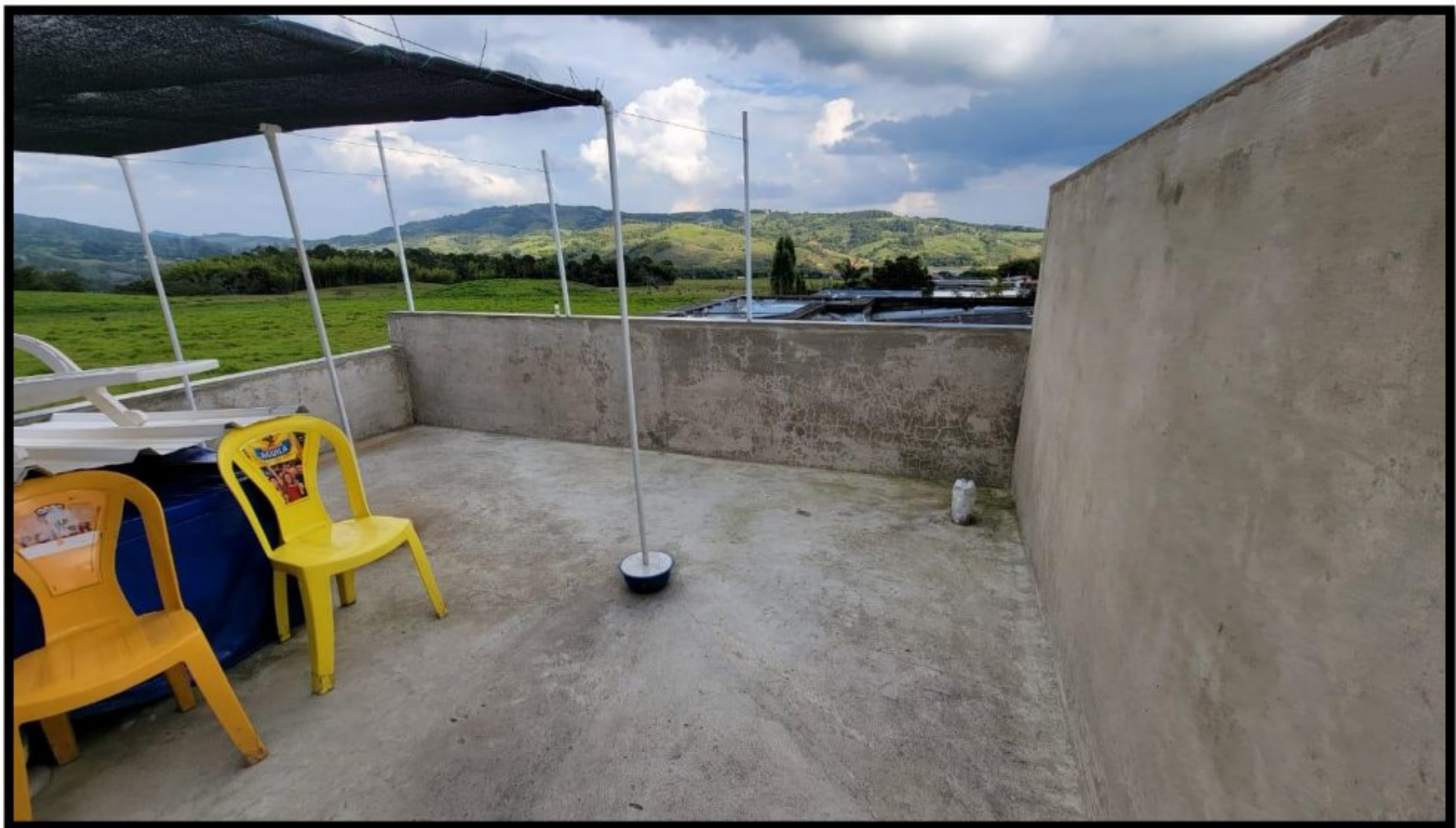




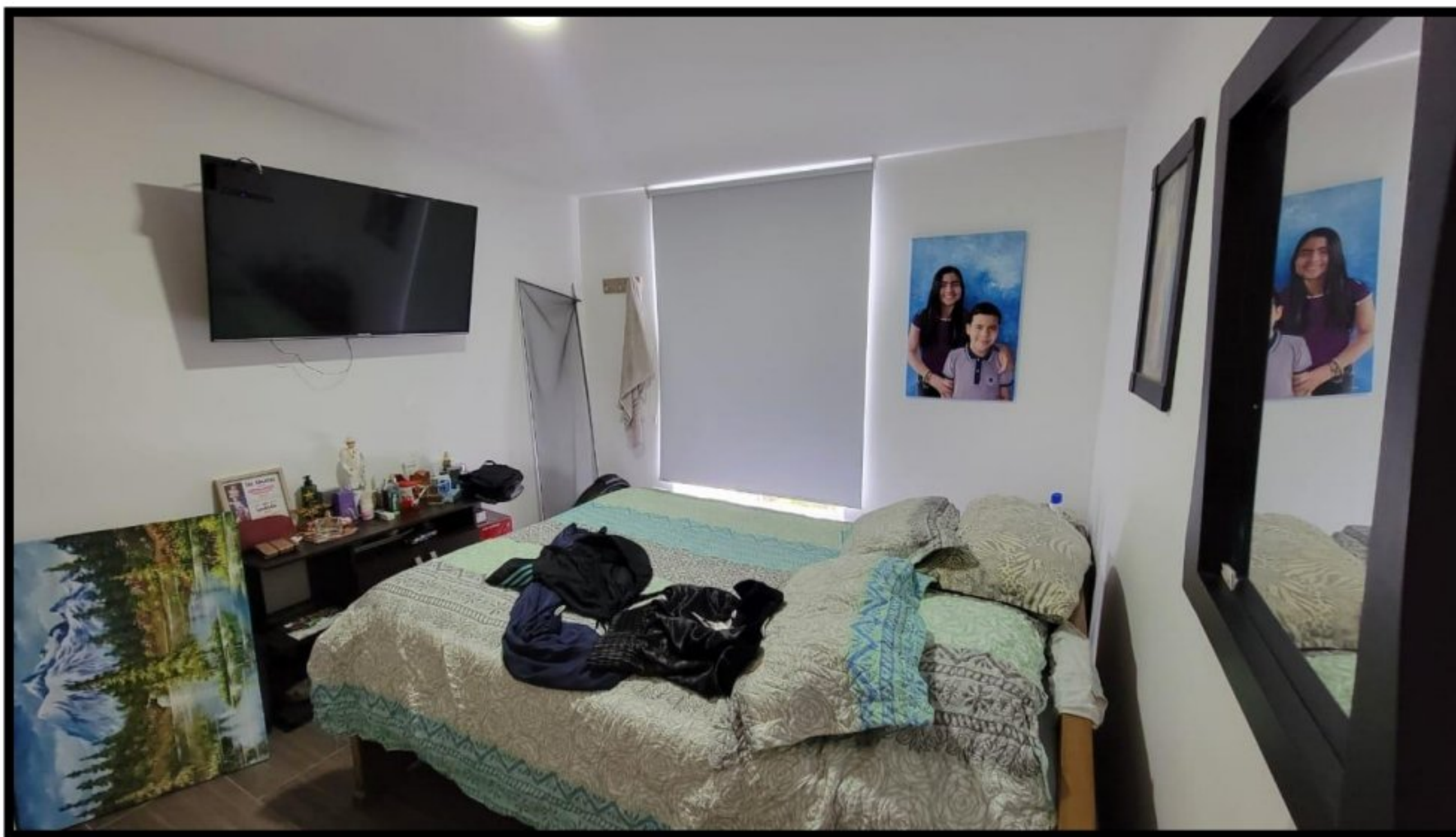
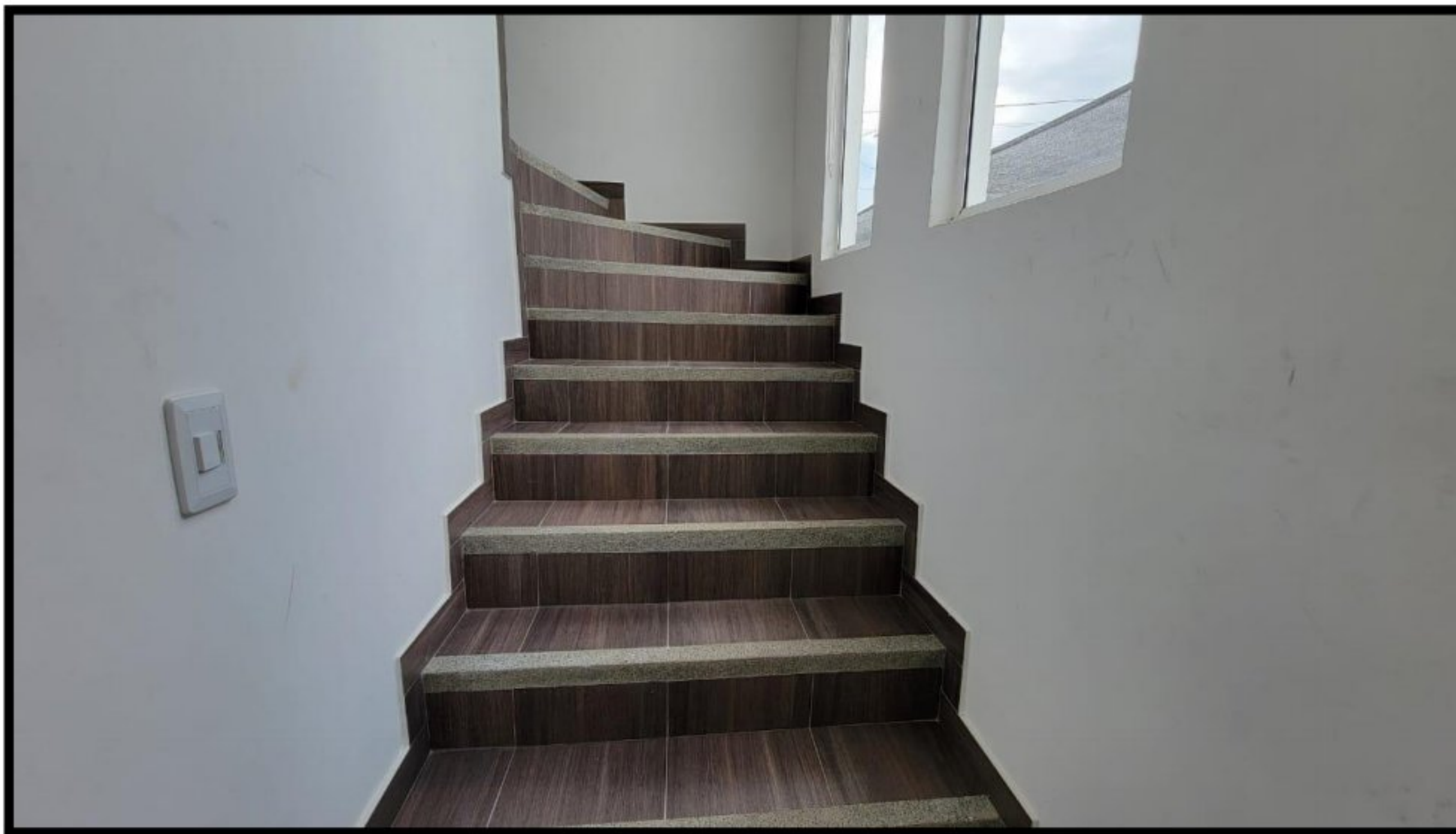


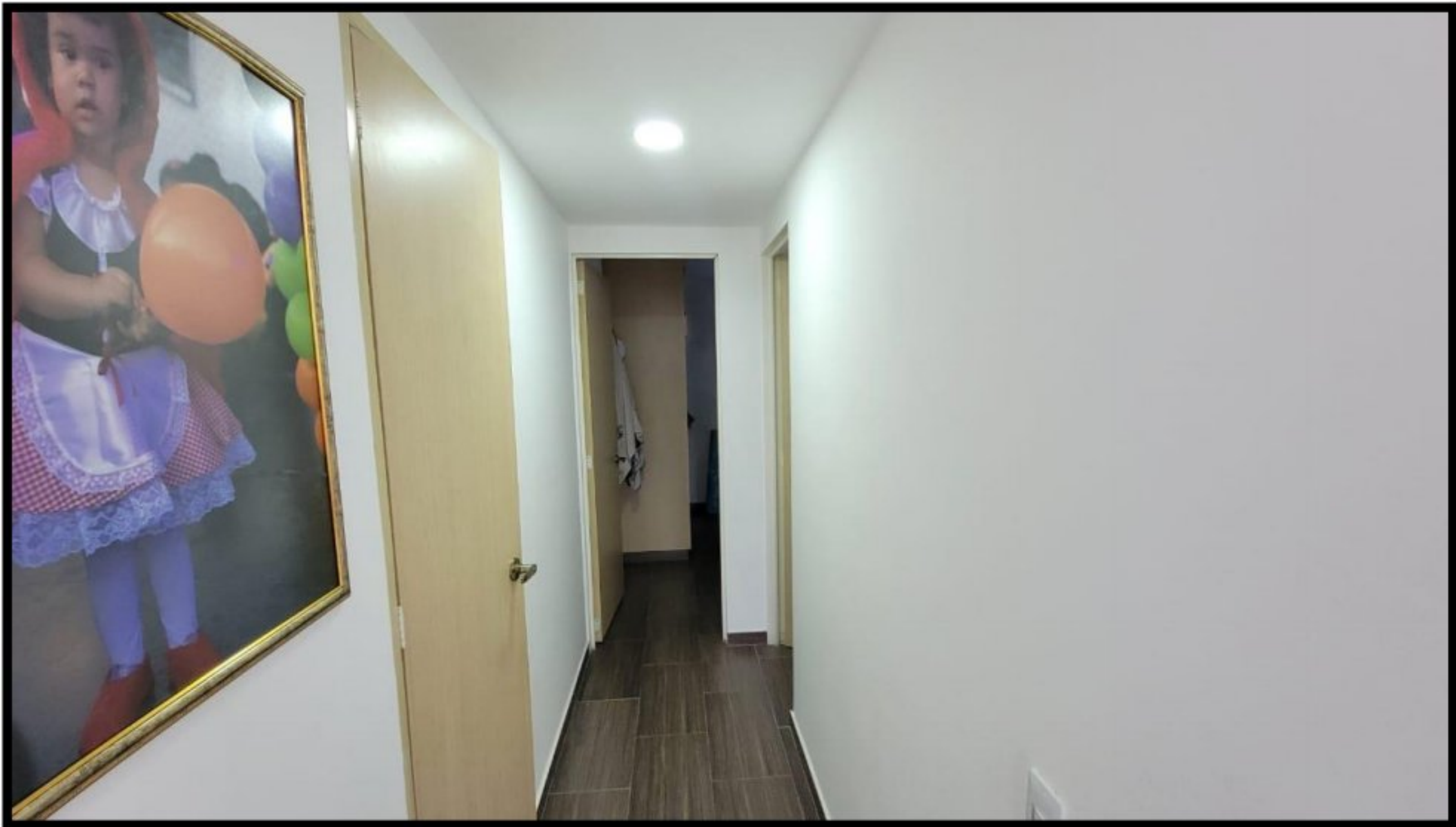
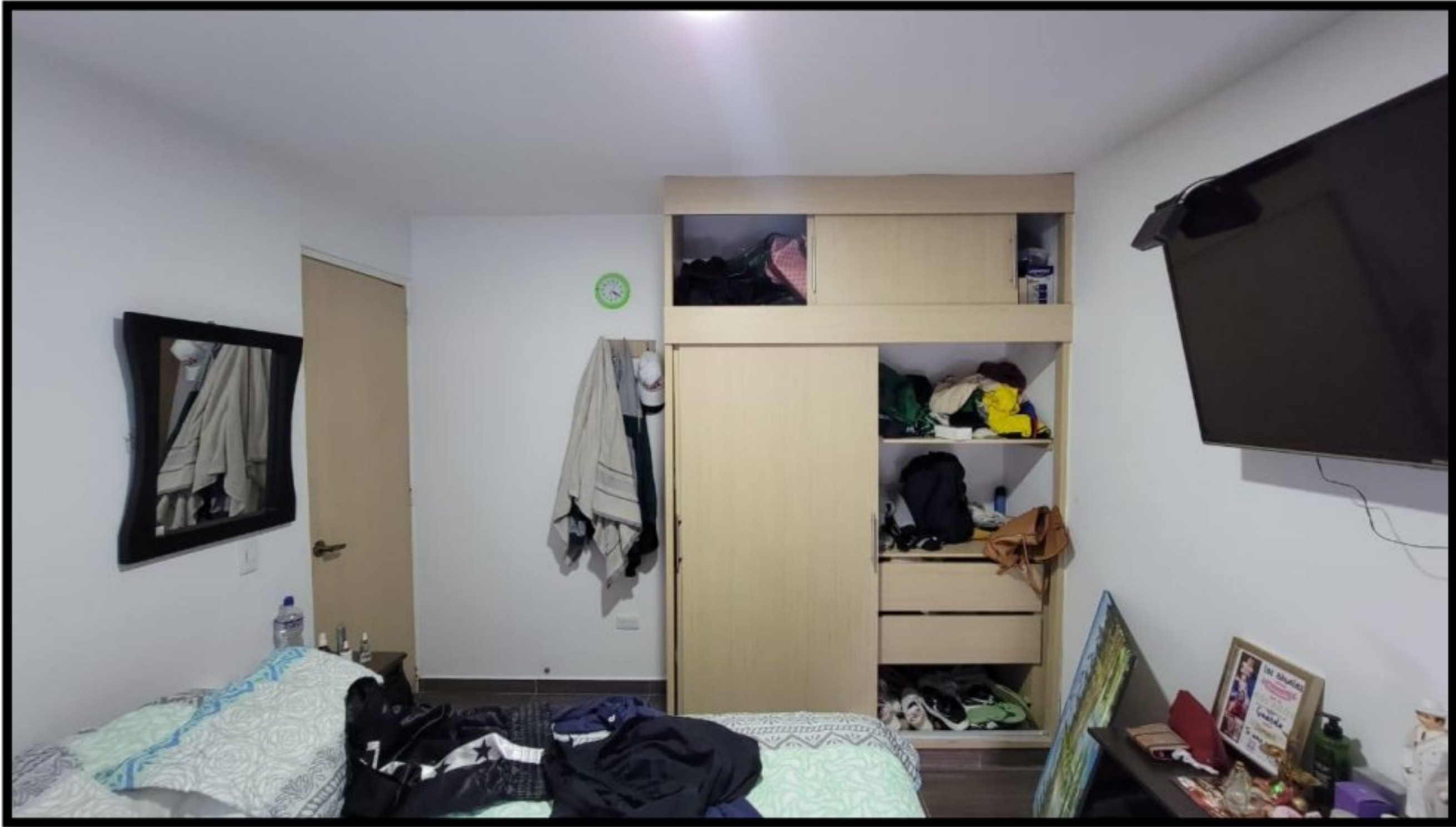




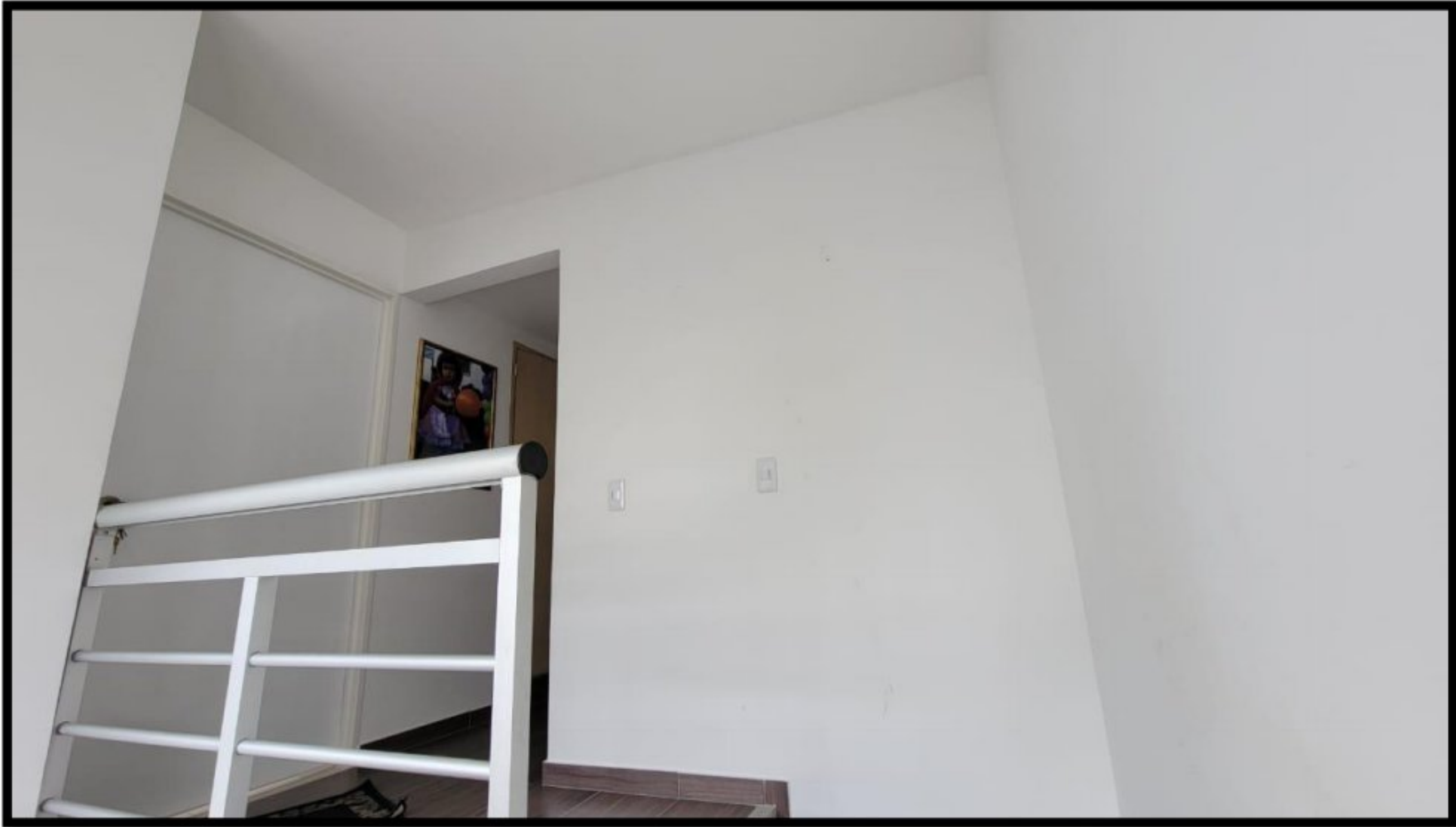


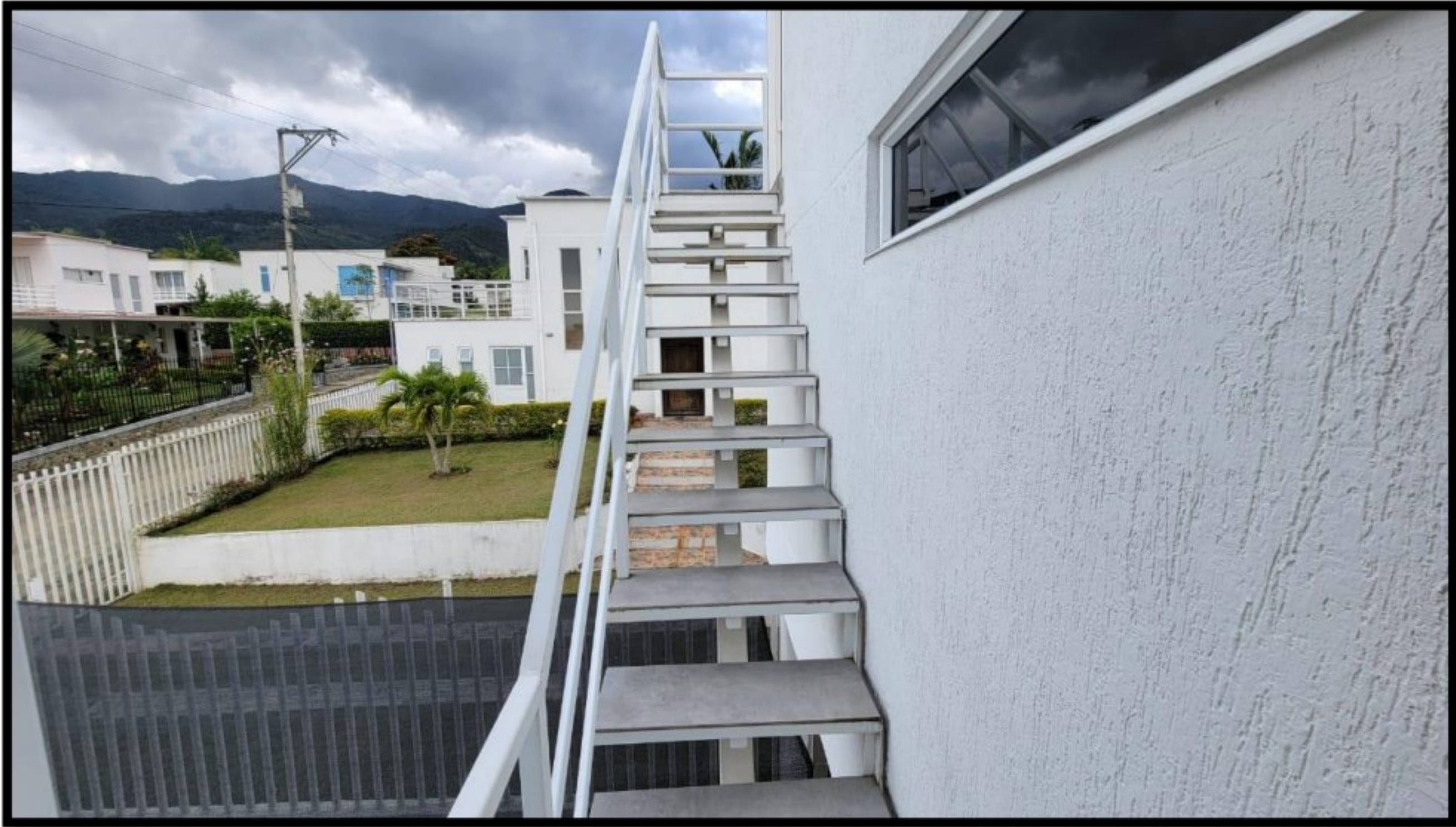


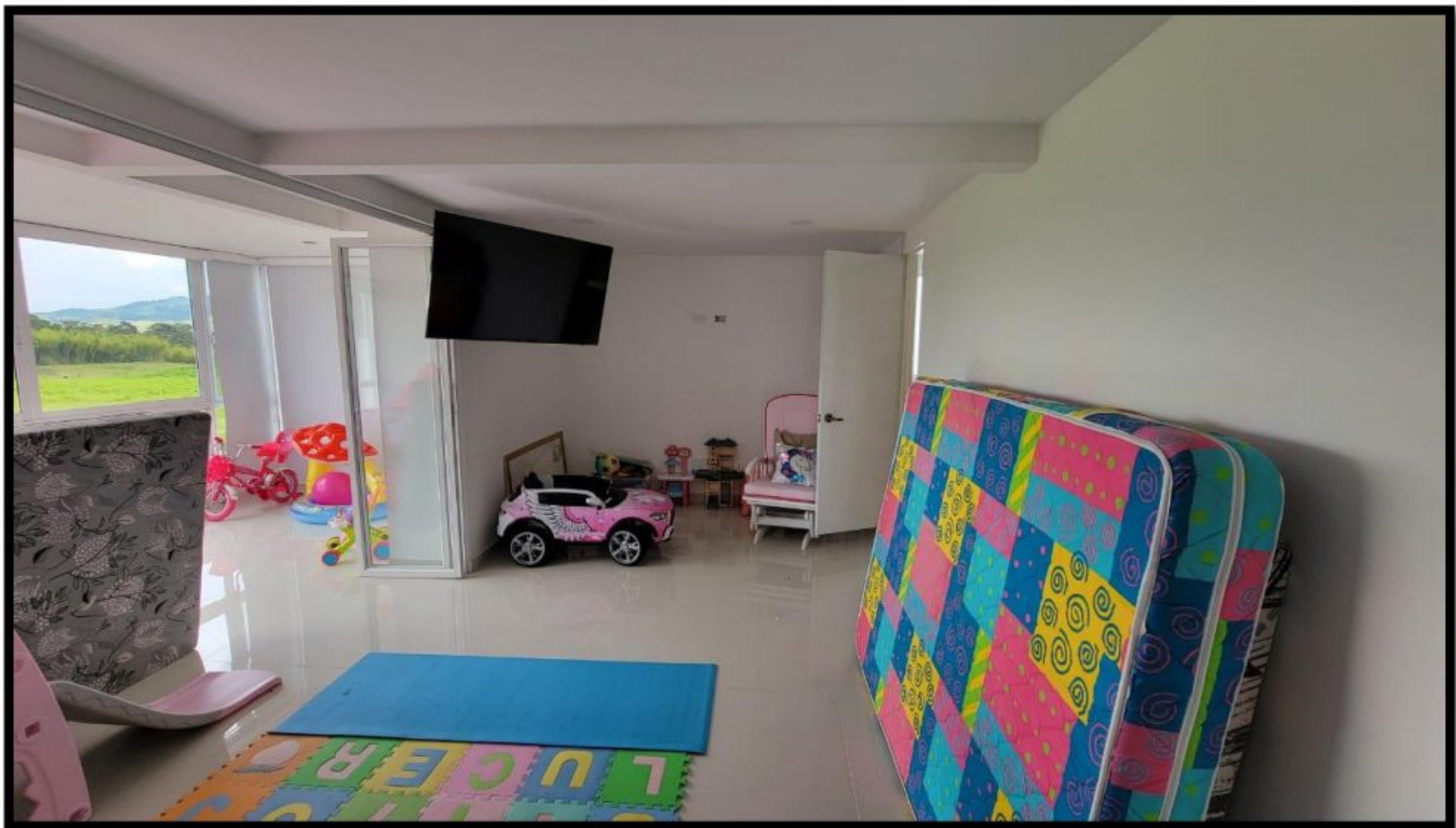
































OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230323190874315832

Nro Matrícula: 373-114574

Pagina 1 TURNO: 2023-16618

Impreso el 23 de Marzo de 2023 a las 05:46:11 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 373 - BUGA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALIMA (EL DARIEN) VEREDA: CALIMA (EL DARIEN)

FECHA APERTURA: 06-02-2014 RADICACIÓN: 2014-619 CON: ESCRITURA DE: 23-01-2014

CODIGO CATASTRAL: 761260000000000040807800001359 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE A10 CON AREA DE 561.87MTS2 CON COEFICIENTE DE 0.7964% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.4232 DE FECHA 18-11-2013 EN NOTARIA CUARTA DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

001.-REGISTRO DEL 23-01-2014 ESCRITURA 4232 DEL 18-11-2013 NOTARIA CUARTA DE CALI DIVISION MATERIAL A: MOLANO COLLAZOS HENRY, COMFHIAR S.A.S ANTES COMFHIAR LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 114555.--002.-REGISTRO DEL 19-11-2010 ESCRITURA 3210 DEL 04-11-2010 NOTARIA 4 DE CALI COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 26,700,000.00 DE: COMERCIALIZADORA Y CONSTRUCTORA DEL VALLE LIMITADA -CONSTRUVALLE- CCV BUILDERS LTDA , A: COMFHIAR LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 89383.-- 003.- 26-10-2005 ESCRITURA 3709 DEL 14-09-2005 NOTARIA TRECE DE CALI ACLARACION DE: GUILLERMO HENAO HENAO Y ASOCIADOS S. EN. C. , A: MOLANO COLLAZOS HENRY, COMERCIALIZADORA Y CONSTRUCTORA DEL VALLE LTDA , COMFHIAR LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 89383.-- 004.- 26-10-2005 ESCRITURA 2430 DEL 17-06-2005 NOTARIA TRECE DE CALI COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 42,500,000.00 DE: GUILLERMO HENAO HENAO Y ASOCIADOS S. EN. C. , A: MOLANO COLLAZOS HENRY, COMERCIALIZADORA Y CONSTRUCTORA DEL VALLE LTDA , COMFHIAR LTDA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 89383.--005.-REGISTRO DEL 24-10-2005 ESCRITURA 2429 DEL 17-06-2005 NOTARIA TRECE DE CALI DECLARACION PARTE RESTANTE A: GUILLERMO HENAO HENAO Y ASOCIADOS S. EN. C. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 9341.--006.-REGISTRO DEL 25-01-1979 ESCRITURA 1895 DEL 27-12-1978 NOTARIA 7. DE CALI COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 956,000.00 DE: HENAO HENAO GUILLERMO, A: GUILLERMO HENAO HENAO & ASOCIADOS S. EN C" , REGISTRADA EN LA MATRICULA 9341.--007.- REGISTRO DEL 13 DE ENERO DE 1.925. ESCRITURA 10 DEL 10 DE ENERO DE 1.952. NOTARIA 1. DE BUGA. \$500.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: SAAVEDRA T., RAFAEL. A: HENAO H., LUIS. 008.- REGISTRO DEL 13 DE ENERO DE 1.925. ESCRITURA 11 DEL 10 DE ENERO DE 1.925. NOTARIA 1. DE BUGA. \$650.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: SAAVEDRA T., JOSE CRUZ. A: HENAO H., LUIS. 009.- REGISTRO DEL 13 DE ENERO DE 1.925 ESCRITURA 12 DEL 10 DE ENERO DE 1.925. NOTARIA 1. DE BUGA. \$2.000.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: SAAVEDRA, GUILLERMO. A: HENAO H., LUIS. 010.- REGISTRO DEL 17 DE NOVIEMBRE DE 1.928. ESCRITURA 616 DEL 20 DE JUNIO DE 1.927. NOTARIA 1. DE BUGA. CODIGO 106. MODO DE ADQUISICION. LIQUIDACION COMUNIDAD. DE: GIRALDO, JOSE MARIA. A: HENAO, LUIS. A: HENAO, JOSE MIGUEL. 011.- REGISTRO DEL 14 DE JUNIO DE 1.932. ESCRITURA 203 DEL 08 DE JUNIO DE 1.932. NOTARIA 1. DE BUGA. \$1.200.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: BUENAVENTURA, JESUS ANTONIO. DE: BUENAVENTURA, MIGUEL ANGEL. A: HENAO H., LUIS. 012.- REGISTRO DEL 09 DE NOVIEMBRE DE 1.932. ESCRITURA 385 DEL 04 DE NOVIEMBRE DE 1.932. NOTARIA 1. DE BUGA. \$700.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: QUINTERO V., TULIO. DE: BUENAVENTURA DE QUINTERO, AMALIA. A: HENAO H., LUIS. 013.- REGISTRO DEL 06 DE DICIEMBRE DE 1.933. RESOLUCION 58 DEL 30 DE OCTUBRE DE 1.933 MINISTERIO DE INDUSTRIA. CODIGO 170. MODO DE ADQUISICION. ADJUDICACION BALDIO. DE: LA NACION. A: HENAO H., LUIS. 014.- REGISTRO DEL 05 DE JUNIO DE 1.935. ESCRITURA 289 DEL 29 DE MAYO DE 1.935. NOTARIA DE BUGA. \$ 400.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: GARCIA, FELIX. A: HENAO G., LUIS. 015.- REGISTRO DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 1.939. ESCRITURA 20 DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 1.939. NOTARIA DE DARIEN. \$450.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: MONTOYA MUÑOZ, MANUEL. A: HENAO H., LUIS. 016.- REGISTRO DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 1.946. RESOLUCION 886 DEL 15 DE JULIO DE 1.946. MINISTERIO DE LA ECONOMIA NACIONAL. CODIGO 170. MODO DE ADQUISICION. ADJUDICACION BALDIO. DE: LA NACION. A: HENAO HENAO, GUILLERMO. A: HENAO HURTADO, J. MIGUEL. 017.-REGISTRO DEL 28 DE JUNIO DE 1.954. ESCRITURA 2054 DEL 07 DE JUNIO DE 1.954. NOTARIA 1. DE CALI. \$20.000.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230323190874315832

Nro Matrícula: 373-114574

Pagina 2 TURNO: 2023-16618

Impreso el 23 de Marzo de 2023 a las 05:46:11 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

COMPRAVENTA. DE: HENAO HENAO, GUILLERMO. A: HENAO HURTADO, LUIS. 018.- REGISTRO DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 1.959. ESCRITURA 3492 DEL 17 DE AGOSTO DE 1.959. NOTARIA 2. DE CALI. CODIGO 106. MODO DE ADQUISICION. LIQUIDACION COMUNIDAD. DE: HENAO H. JOSE MIGUEL. A: HENAO H., LUIS. 019.- REGISTRO DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 1.959. ESCRITURA 3492 DEL 17 DE AGOSTO DE 1.959. NOTARIA 2. DE CALI. CODIGO 323 LIMITACION DE DOMINIO. SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA. DE: HENAO H., LUIS. A: HENAO H., JOSE MIGUEL. 020.- REGISTRO DEL 09 DE ENERO DE 1.963. SENTENCIA DE 05 DE DICIEMBRE DE 1.962. JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES. \$467.500.00. CODIGO 150. MODO DE ADQUISICION. ADJUDICACION SUCESION. DE: HENAO HURTADO, LUIS. A: HENAO HENAO, GUILLERMO. A: HENAO DE FLOREZ, CECILIA. A: HENAO DE JARAMILLO, ALICIA O ESTHER. 021.- REGISTRO DEL 27 DE JULIO DE 1.963. ESCRITURA 1749 DEL 22 DE JUNIO DE 1.963. NOTARIA 1. DE MANIZALES. CODIGO 106. MODO DE ADQUISICION. LIQUIDACION COMUNIDAD. DE: HENAO DE FLOREZ, CECILIA. DE: HENAO DE JARAMILLO, ALICIA O ESTHER. A: HENAO HENAO, GUILLERMO. 022.- REGISTRO DEL 27 DE JULIO DE 1.963. ESCRITURA 1749 DEL 22 DE JUNIO DE 1.963. NOTARIA 1. DE MANIZALES. CODIGO 106. MODO DE ADQUISICION. LIQUIDACION COMUNIDAD. DE: HENAO DE FLOREZ, CECILIA. DE: HENAO HENAO, GUILLERMO. A: HENAO DE JARAMILLO, ALICIA O ESTHER. 023.- REGISTRO DEL 09 DE AGOSTO DE 1.968. ESCRITURA 1210 DEL 03 DE AGOSTO DE 1.968. NOTARIA 1. DE MANIZALES. CODIGO 106. MODO DE ADQUISICION. LIQUIDACION COMUNIDAD. DE: HENAO DE FLOREZ, CECILIA. A: HENAO DE JARAMILLO, ALICIA O ESTHER. 024.- REGISTRO DEL 09 DE AGOSTO DE 1.968. ESCRITURA 1210 DEL 03 DE AGOSTO DE 1.968. NOTARIA 1. DE MANIZALES. CODIGO 101, MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: HENAO DE JARAMILLO, ALICIA O ESTHER. A: HENAO HENAO, GUILLERMO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE A10 "CONDOMINIO VILLAS DEL LAGO"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

373 - 114555

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-01-2014 Radicación: 2014-619

Doc: ESCRITURA 4232 del 18-11-2013 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: COMFHIAR S.A.S ANTES COMFHIAR LTDA

X

DE: MOLANO COLLAZOS HENRY

CC# 14958550

X

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 002** Fecha: 28-01-2014 Radicación: .

Doc:

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION:

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUGA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230323190874315832

Nro Matrícula: 373-114574

Pagina 3 TURNO: 2023-16618

Impreso el 23 de Marzo de 2023 a las 05:46:11 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-01-2014 Radicación: 2014-620

Doc: ESCRITURA 5525 del 28-12-2013 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION -ESCRITURA 4.232 DEL 18/11/2013 NOT. 4 DE CALI SE MODIFICA EL ART 28 CLAUSULA 8.EN CUANTO A CITAR CORRECTAMENTE EL COEFICIENTES DE ESTE Y 128 PREDIOS MAS RESULTANTES DEL REGLAMENTO.- BOL.001-01-1000451776 \$90.500 CALI 22/01/2014

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

DE: COMFHIAR S.A.S. ANTES -COMFHIAR LTDA-

X 805.027.004-7

DE: MOLANO COLLAZOS HENRY

CC# 14958550 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-02-2017 Radicación: 2017-1855

Doc: ESCRITURA 6235 del 10-12-2016 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

DE: COMFHIAR S.A.S ANTES COMFHIAR LTDA

X

DE: MOLANO COLLAZOS HENRY

CC# 14958550 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-02-2017 Radicación: 2017-1855

Doc: ESCRITURA 6235 del 10-12-2016 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$193,535,200

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: COMFHIAR S.A.S ANTES COMFHIAR LTDA

DE: MOLANO COLLAZOS HENRY

CC# 14958550

A: DIAGO ALZATE YESID

CC# 94073452 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-02-2017 Radicación: 2017-1855

Doc: ESCRITURA 6235 del 10-12-2016 NOTARIA CUARTA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: DIAGO ALZATE YESID

CC# 94073452 X

A: BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-06-2018 Radicación: 2018-4561

Doc: OFICIO 590 del 16-05-2018 JUZGADO DOCE DE FAMILIA DE ORALIDAD de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE DECLARATORIA DE UNION MARITAL DE HECHO: 0409 DEMANDA EN PROCESO DE DECLARATORIA DE UNION MARITAL DE HECHO RAD. 2018-000045-00

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230323190874315832

Nro Matrícula: 373-114574

Pagina 4 TURNO: 2023-16618

Impreso el 23 de Marzo de 2023 a las 05:46:11 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: RICO MOLINA VANESSA

CC# 1130643436

A: **DIAGO ALZATE YESID**

CC# 94073452 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-09-2020 Radicación: 2020-5653

Doc: OFICIO 136 del 19-02-2020 JUZGADO DOCE DE FAMILIA DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EN PROCESO LIQUIDATORIO: 0497 EMBARGO EN PROCESO LIQUIDATORIO LIQUIDACION DE SOCIEDAD PATRIMONIAL, RAD. 2020-00043-00

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

DE: RICO MOLINA VANESSA

CC# 1130643436

A: **DIAGO ALZATE YESID**

CC# 94073452 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: C2015-223

Fecha: 31-08-2015

LO CORREGIDO EN ESTA ANOTACION-VALE-SEGUN RESOLUCION NO. 70 DEL 31 DE AGOSTO DEL 2015.- 31-08-2015.-

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

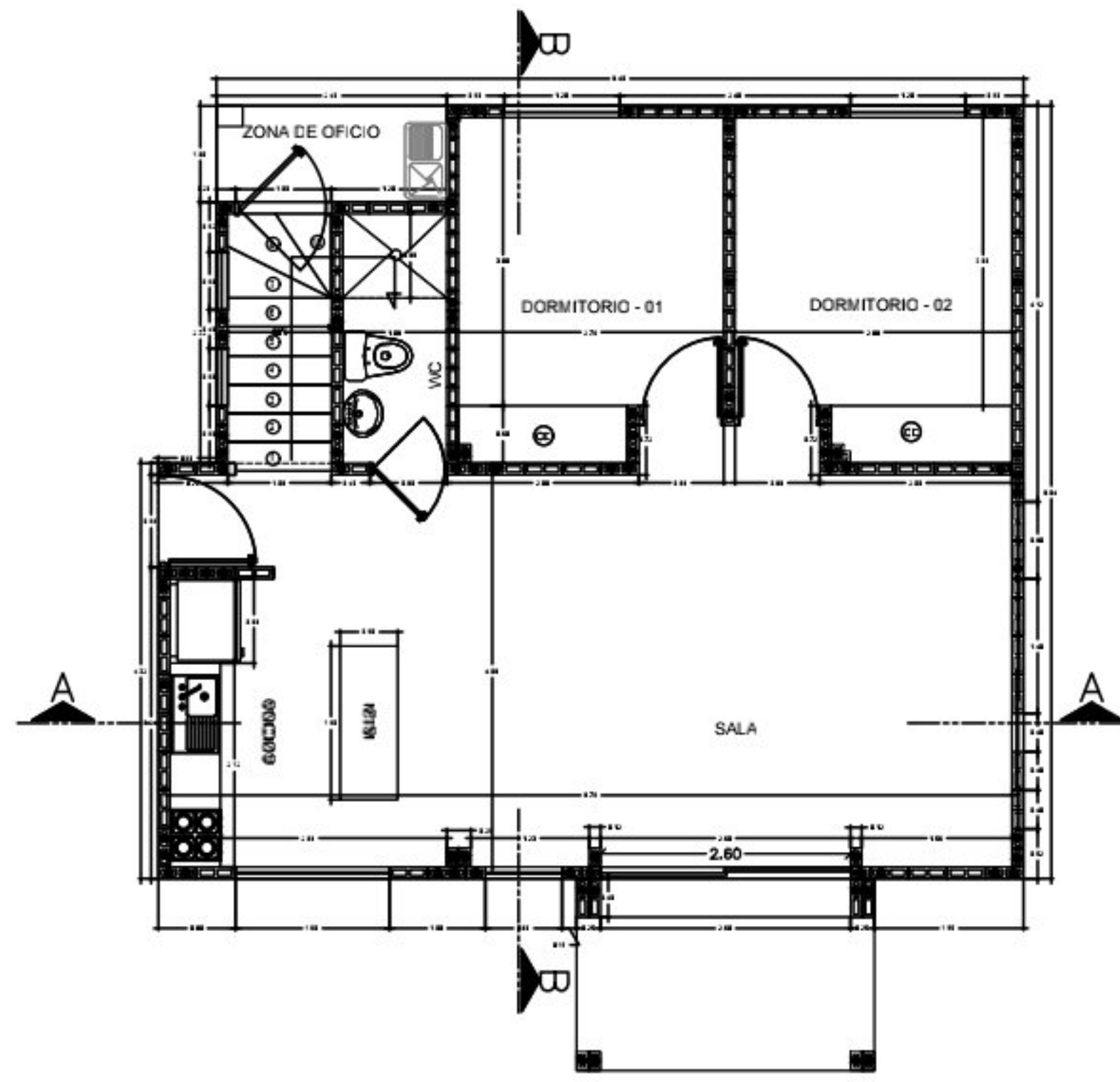
USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-16618

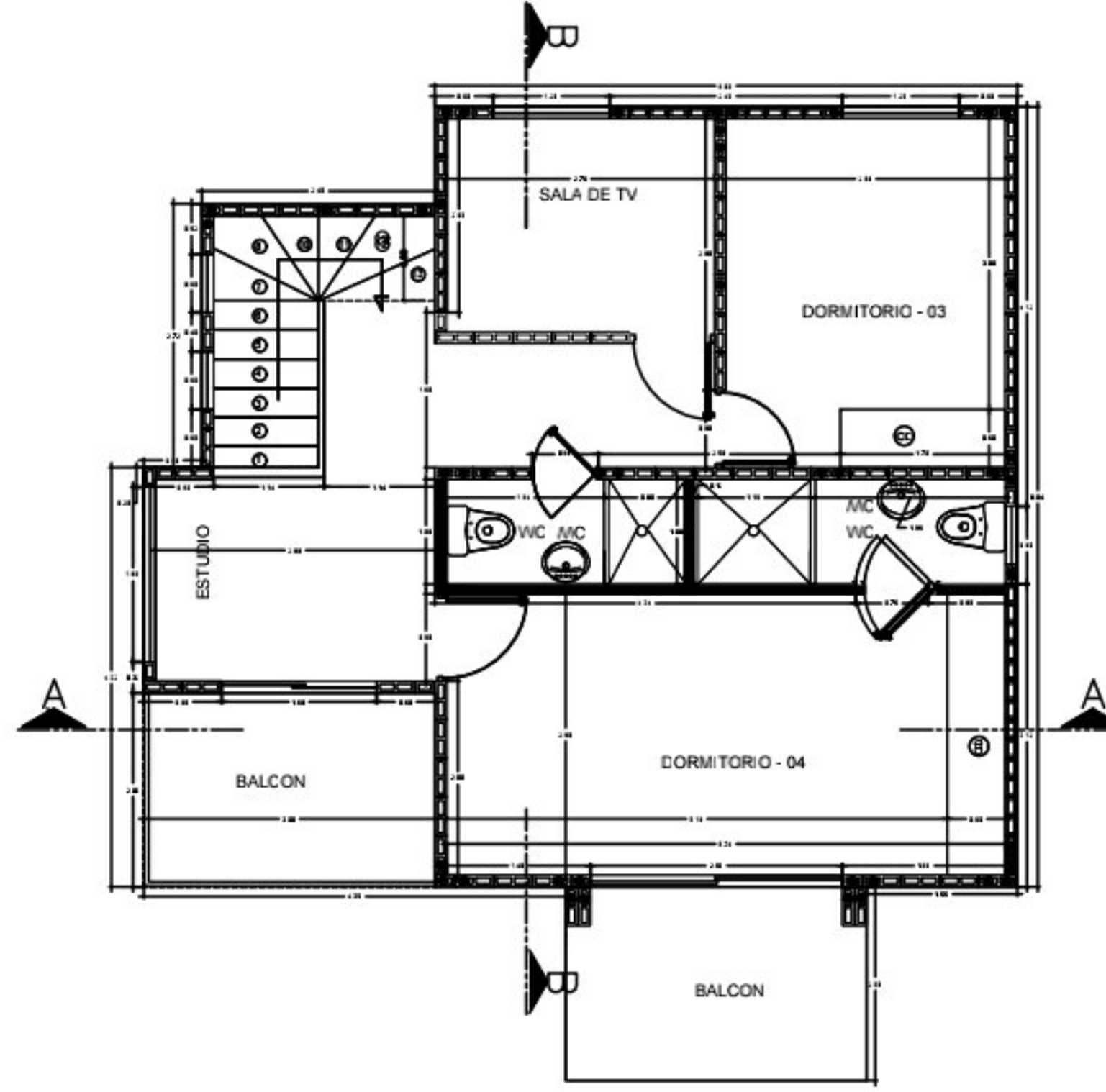
FECHA: 23-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARCELA SANTAMARIA SANCHEZ



**PLANTA
ARQUITECTÓNICA
1MER NIVEL**



**PLANTA
ARQUITECTÓNICA
2DO NIVEL**

CUADRO DE AREAS CASA A10	
AREA LOTE	561.87 MT2
AREA CONSTRUIDA 1MER NIVEL	76.33 MT2
AREA CONSTRUIDA 2DO NIVEL	67.93 MT2
TOTAL AREA CONSTRUIDA	144.26 MT2
ÁREA LIBRE DEL LOTE	485.54 MT2



PROYECTO : VILLAS DEL LAGO	MUNICIPIO: CALIMA EL DARIEN -(V)	PRESENTO: COMFHIAR S.A.S CONSORCIO VILLAS DEL LAGO	CONTIENE : PLANTAS ARQUITECTONICAS PRIMER Y SEGUNDO NIVEL	DISEÑO : COMFHIAR S.A.S	ESCALA: 1:50 FECHA: MAYO -2016 DIBUJO: L.A.V.	PLANO 1/5
--------------------------------------	-------------------------------------	--	---	----------------------------	---	---------------------

CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO
ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA

La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

DICTAMEN PERICIAL

En la ciudad de Santiago_de_Cali a los 23 días del mes de marzo del año 2023, **DANNY TAVERA TORO**, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con **C.C 1128441805** de Medellín actuando como evaluador de la Empresa **AVALÚOS CAPITAL S.A.S** con **NIT. 901.125.054-3**, la cual tiene una de sus sedes principales en la ciudad de Bogotá de conformidad con el certificado de existencia ubicada en la, y **EDIFICIO OSAKA TRADE CENTER OFICINA 508-1 Calle 74 No. 15-80 Bogotá D.C** cuyos teléfonos son: **PBX – 3006170108 - 3227852669**, e-mail **CONTACTO@AVALUOSCAPITAL.COM**, página web **HTTP: HTTPS://AVALUOSCAPITAL.COM/** en referencia al presente avalúo, efectuamos las siguientes constancias:

1. El presente dictamen pericial presentado a su despacho es realizado por la empresa Avalúos Capital con la asignación a un profesional idóneo para su realización.
2. La actividad de la empresa Avalúos Capital está enfocada al sector valuatorio con profesionales certificados por el **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)** en diferentes categorías. Para el presente dictamen se asignó al evaluador **DANNY TAVERA TORO** identificado con **AVAL-1128441805** con teléfono celular: **300-617-01-08** quien es profesional idóneo en dos categorías por el régimen académico, Para el desempeño de la actividad se acreditan los siguientes títulos académicos y documentos que certifican su experiencia profesional:

3: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

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

- 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

- 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. 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

- Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección:

ALCANCE: Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal.

- 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.

- Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos:



ALCANCE: Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

- Categoría 6 Inmuebles Especiales:

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

- Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil:

ALCANCE: Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, mainframes, 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, moto triciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

- Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares:

ALCANCE: Artes, Joyas.

- Categoría 10 Semovientes y Animales:

ALCANCE: Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

- Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio:

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

- Categoría 12 Intangibles:



ALCANCE: Marcas, Patentes, Secretos empresariales, Derechos autor, Nombres comerciales, Prima comercial, Otros similares.

- Categoría 13 Intangibles Especiales:

ALCANCE: Servidumbres.

NOTA: Se anexan los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

4: No se han realizado publicaciones con respecto a este peritaje o algún otro en los últimos 10 años.

5: En los últimos 4 años, la empresa Avaluos capital ha participado en la elaboración de los siguientes dictámenes periciales:

JUZGADO O DESPACHO	NOMBRE DE LAS PARTES	APODERADO DE LAS PARTES	MATERIAL DE DICTAMEN	RADICADO
JUZGADO DECIMO CINCO CIVIL MUNICIPAL DE CALI	DTE: GLORIA LUZ ACEVEDO GALLEGU CC. 31.406.826	DRA. LUCERO MUÑOZ HERNÁNDEZ	DIVISORIO	2028.1006.
JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá, D.C., trece (13) de octubre de dos mil veintidós (2022).	HILDEBRANDO DÍAZ - MARLENY ALMANZA CABEZAS	NO SUMINISTRADO	DIVISORIO	2022-00141
JUZGADO PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ.	DEMANDANTE: AMIRA SÁNCHEZ DE LUNA. DEMANDADA: MARÍA CARMENZA AGUILAR PÉREZ.	NO SUMINISTRADO	PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO	11001310302 220190025600.
JUZGADO SESENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD BOGOTÁ D.C.	DEMANDANTE: MARIA RITA MESA ESPINEL CC. 41.721.509	NO SUMINISTRADO	PROCESO VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA EXTRAORDINARIA	2018-00817

Edificio Osaka Trade Center, oficina 508-1, Calle
74 No. 15-80 Bogotá D.C.

Info@avaluoscapital.com - Cel: 3227852669

	DEMANDADO: CONSTRUCTURA NACIONAL DE OBRAS CIVILES S.A.S. NIT. 860069879-4 Y		ADQUISITIVO DE DOMINIO	
JUEZ SÉPTIMO CIVIL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS	DEMANDANTE: ALIPIO CRUZ BERNAL HOY JUAN CARLOS CARRILLO SCHONBURG DEMANDADO: JUAN FERNANDO BETANCOURT	NO SUMINISTRADO	PROCESO EJECUTIVO ORIGEN JUZGADO 51 CIVIL MUNICIPAL	2017-00614
JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD	HECTOR MARIO DUQUE – JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO	WUILSON MOREIRA	PROCESO LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL	2022-00021
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ – REPARTO -	DEMANDANTE: MARIA OBDULIA ALVARADO ROMERO Cédula de ciudadanía No. 41.478.649 de Bogotá D.C. DEMANDADO: RICAR LEONARDO MENDOZA SANCHEZ Cédula de ciudadanía No. 80.146.439 de Bogotá D.C.	DANIELLE TORRES PINILLA	CLASE DE PROCESO: DEMANDA ORDINARIA ACCION REIVINDICATORIA	RADICACION: Radicación por medio virtual atendiendo a las disposiciones del artículo 6 del Decreto 806 de 2020.
JUZGADO OCTAVO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE CALI	DEMANDANTE: MARTHA LILIANA BARRERA DUARTE DEMANDADO: FRANCISCO JAVIER ORTEGA SOLANO	ABOGADA DEMANDANTE: MARÍA HELENA BELALCÁZAR MENDOZA. ABOGADA DEMANDADO: DAMARIS QUINTERO	PROCESO LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD PATRIMONIAL	760013110008- 2022-00286-00
JUEZ(A) QUINTO (5) DE FAMILIA DEL CIRCULO DE BOGOTÁ	DEMANDANTES: DIANA FERNANDA RODRIGUEZ DURANGO Y PAOLA ANDREA RODRIGUEZ ARANGO DEMANDADO: MARIA ROMELIA DUARTE AMAYA (CAUSANTE)	ALEXANDRA PATRICIA GUTIERREZ BELTRAN	SUBCLASE DE PROCESO: SUCESIÓN POR CAUSA DE MUERTE	110013110000 520210040500

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA (REPARTO). E. S. D.	DEMANDANTE: ALEJANDRO ORTIZ LUGO DEMANDADO: LUZ MILA ORTIZ DE MACIAS, ISMAEL ENRIQUE MACIAS DIAZ	ABOGADO DEMANDANTE: JUAN ALBERTO MORENO PERILLA	REF.: DEMANDA DE DIVISIÓN MATERIAL.	NO SUMINISTRA
JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE PURIFICACIÓN, TOLIMA.	DEMANDANTE: LIGIA HURTADO LUNA C.C. 40.660.164 DEMANDADO: JOSÉ DIMAS POMAR C.C. 19137841	NO SUMINISTRA	PROCESO: LIQUIDACIÓN SOCIEDAD PATRIMONIAL	RADICADO: 73-585-31-84-001-2021-00132-00
JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ	NO SUMINISTRAN	NO SUMINISTRA	PROCESO: REIVINDICATORIO	EXPEDIENTE NRO. 110013103047-2021-00170-00
JUZGADO 019 DE FAMILIA DE BOGOTÁ	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	PROCESO: LIQUIDACIÓN SUCESORAL Y PROCESOS PREPARATORIOS	REPORTE: 11001311001920210073200
JUZGADO 40 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	11001-310-03-040-2020-00016-00
JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ	DEMANDANTE: LEIDY TATIANA CORTES OSTOS Y OTRO DEMANDADO: LEIDY FERNANDA VALENCIA MARTÍN	NO SUMINISTRA	PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO	1100131030-25-2019-00639-00
JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	PROCESO DIVISORIO	NO. 202-00039
JUZGADO 03 CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA	DEMANDANTE: CREZCAMOS S.A COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO DEMANDADO: ISABEL CARREÑO FORERO	NO SUMINISTRA	PROCESO EJECUTIVO	4700140530032 0190047200
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO DE MONTERIA	DEMANDANTE: CREZCAMOS S.A. DEMANDADO: YUD ELEN VILLEGAS VELASQUEZ (CONYUGUE	NO SUMINISTRA	PROCESO EJECUTIVO	23001310300 220200009400

	CARLOS ESTIK ROMAN RIOS)			
JUZGADO 15 DE FAMILIA DE BOGOTA	DEMANDANTE: NUBIA ARDILA – OLGA ARDILA DEMANDADO: JOSE RAFAEL ARDILA ROJAS	NO SUMINISTRA	PROCESO SUSECION	1100013110015 201800534
JUZGADO VEINTICUATRO DE FAMILIA DE BOGOTÁ D.C.	CAUSANTE: <i>Humberto Buitrago Fandiño</i>	NO SUMINISTRA	PROCESO SUSECION	<i>11001 31 10 024 201900768 00</i>
JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C	DEMANDANTES: HENRY ANDRES BEJARANO, LUZ MIRYAM BEJARANO, VICTOR ALFONSO BEJARANO. DEMANDADO: LUIS MIGUEL BEJARANO CORTES	NO SUMINISTRA	PROCESO DIVISORIO DE MAYOR CUANTIA	<i>110013103036 2022 – 00205 00</i>
JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ	DEMANDANTE: LUIS OMAR SANCHEZ MARTINEZ DEMANDADO: MIRTHA FABIOLA SANCHEZ MARTINEZ Y LUZ AMANDA SANCHEZ MARTINEZ	NO SUMINISTRA	Proceso Divisorio Ad-Valorem	<i>11001310301020230002200</i>
JUZGADO 32 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	PROCESO DIVISORIO	<i>110013103032202 20043200</i>
JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE TOCAIMA	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	PROCESO VERBAL RESOLUCION DE COMPRAVENTA	202100273
JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	Verbal reivindicatorio	11001-40-03-022-2021- 01014-00

JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL SUBACHOQUE	DEMANDANTE: Oscar Alberto Olarte Castro DEMANDADO : Jorge Valenzuela Pascuas	NO SUMINISTRA	Divisorio (Declarativo especial)	No. 201600114 –
JUZGADO DE CIRCUITO FAMILIA 12 CALI VALLE DEL CAUCA	DEMANTANTE: VANESSA RICO MOLINA	NO SUMINISTRA	LIQUIDACION CONYUGAL	760013110012-2020-0043-00

6: Manifestamos que a la fecha de la presentación del dictamen rendido por la empresa Avalúos Capital **NO** ha sido designado en procesos anteriores con las personas contratantes.

7: Adicionalmente, la referida empresa **NO** se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.

NOTA: *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. 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.*

8: Las metodologías aplicadas en el presente informe **NO** son diferentes respecto a otros procesos de inmuebles con similares condiciones económicas.

LAS METODOLOGÍAS: están establecidas en la Resolución 620 de 2008 dentro del marco de la Ley 388 de 1997 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi Capítulo I. Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

9: Las metodologías aplicadas en el presente informe **NO** son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.

(Para tener en cuenta): *El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito. Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones).*

10: Documentos que sirvieron para la realización del presente dictamen:

- Certificado de tradición y libertad
- Certificación vigente del Registro Abierto de Avaladores

Dictamen Pericial: (Se encuentra adjunto a la cartilla aportada)

Atentamente,



Danny Tavera Toro
Valuador Certificado
R.A.A/1.128.441.805



PIN de Validación: abbc0a2e



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) DANNY TAVERA TORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128441805, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Junio de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128441805.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DANNY TAVERA TORO 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
07 Jun 2022

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
07 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: abbc0a2e

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves , Aeronaves , Trenes , Locomotoras , Vagones , Teleféricos

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares



PIN de Validación: abbc0a2e



Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Muebles con valor histórico, cultural , Arqueológico

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Fondo de comercio , Otros similares

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: abbc0a2e



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 72 H 1 N° 24 A - 40

Teléfono: 3006170108

Correo Electrónico: dannitavera70@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúo urbano y en Avalúo rural - INTE

Técnico laboral por competencias en Auxiliar de avalúos y liquidación - Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DANNY TAVERA TORO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128441805.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

abbc0a2e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintiséis (26) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro



PIN de Validación: abbc0a2e



Representante Legal



La *Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX"*, representada legalmente por DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA con identificada con cédula de ciudadanía No. 52.381.847 expedida en Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 901353934-7, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0057067 del libro II de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE AVALUADORES EXPERTO EN BIENES RAÍCES

CERTIFICA

Que el señor **DANNY TAVERA TORO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 1.128.441.805 expedida en MEDELLÍN – ANTIOQUIA, es agremiado(a) activo(a) de la Corporación Lonja Nacional DeAvaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX". Además, cuenta con el **REGISTRO NACIONAL DE ESPECIALISTA EN AVALUOS (R.N.E.A.)2001-1316**.

Se informa que, la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" revisa y certifica con su sello de calidad los informes valuatorios, previos a la entrega final al destinatario.

Dado en Bogotá a los 03 días del mes de enero de 2023

DAYANNE JULIETH RIVAS
GERENTE GENERAL
PBX: 4803349 (601)

DIANA MARROQUÍN
REPRESENTANTE LEGAL

ESPECIALISTA EN AVALÚOS: Urbanos, rurales, semovientes, recursos naturales, activos operaciones, inmuebles especiales, obras de infraestructura, orfebrería, intangibles e intangibles especiales, maquinaria fija y móvil. Este carnet es personal e intransferible, identifica al portador como miembro del equipo de trabajo de la Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX".



DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA
Rep. Legal Corporación Lonja Nacional de Avaluadores
Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX"
Celular: 3124269082 - 3144348746
Bogotá D.C.



**Corporación Lonja Nacional de Avaluadores
Expertos en Bienes Raíces
"CORPOANEX"
NIT. 901.353.934-7**

**REGISTRO NACIONAL
ESPECIALISTA EN AVALÚOS 2001-1316
DANNY TAVERA TORO
C.C.1.128.441.805 Exp.Medellín**



Fecha de agremiación: 06/06/2022
Fecha de Expiración: 16/12/2023
Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces.