

CONSTANCIA SECRETARIAL: Palmira, 3 de octubre de 2022. A despacho del señor juez, informándole que, la perito MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ allegó el avalúo objeto de la presente prueba extraprocésal (consecutivo 37 E.D.). Sírvasse proveer.

VANESSA HERNÁNDEZ MARÍN
Secretaria



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
PALMIRA VALLE**

Octubre tres (03) de dos mil veintidós (2022)

Auto interlocutorio número: **01057**

**ASUNTO : PONE EN CONOCIMIENTO AVALUO
ORDENA ENTREGA COPIA AUTENTICA AVALUO
TERMINA PROCESO POR CUMPLIMIENTO DEL
OBJETO**

PROCESO : PRUEBA EXTRAPROCESAL
SOLICITANTE : JUAN JOSÉ CASTRO ZARZUR
SOLICITADO : ROSA LUCIA CASTRO ZARZUR Y OTROS
RADICACIÓN : 765203103003-2021-00128-00

En atención a la Constancia Secretarial que antecede, y teniendo en cuenta que la perito designada en el presente asunto, presentó el avalúo comercial del inmueble identificado con el FMI 378-91505 de la ORIP de Palmira (V), **objeto de la presente prueba extraprocésal**, encuentra este despacho necesario:

- Ponerlo en conocimiento de la parte solicitante, para lo pertinente;
- Ordenar la entrega del avalúo de manera digital, con constancia de Secretaría de copia autentica;
- Terminar el presente asunto por cumplimiento de su objeto y, ordenar el archivo definitivo de la actuación.

Por lo anterior, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Palmira,

DISPONE:

PRIMERO: PONER en conocimiento de la parte solicitante **JUAN JOSÉ CASTRO ZARZUR** el avalúo comercial del inmueble identificado con el FMI 378-91505 de la ORIP de Palmira (V), presentado por la perito designada en el presente asunto, por el **término de ejecutoria de la presente providencia**, para su conocimiento y fines pertinentes.

SEGUNDO: SE ORDENA la entrega digital del material recolectado como prueba extraprocésal, esto es el avalúo comercial del inmueble identificado con el FMI 378-91505 de la ORIP de Palmira (V), a la parte solicitante a través de su apoderado judicial. Por Secretaría expídase la correspondiente constancia de copia autentica.

TERCERO: Teniendo en cuenta que el objeto de la práctica de la prueba extraprocesal ha culminado, **SE ORDENA LA TERMINACION Y EL ARCHIVO DEFINITIVO** de la presente actuación. Déjese las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

CARLOS IGNACIO JALK GUERRERO

NBG

Firmado Por:

Carlos Ignacio Jalk Guerrero

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 003

Palmira - Valle Del Cauca

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

Código de verificación: **bf6f7aacc758911246daed4483fe0141b0d51a2e952ef183ae3ee77eb5ee6b07**

Documento generado en 03/10/2022 12:53:02 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

RE: AVALUO RADICADO 765203103003-2021-00128-00

Juzgado 03 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Palmira <j03ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 23/09/2022 11:22

Para: Martha Arboleda <marboleda@inmopacifico.com.co>

Buen día

Se confirma recibido.

Atte.

VANESSA HERNÁNDEZ MARÍN
Secretaria

Se informa a los usuarios de la Administración de Justicia que el horario de atención es de **LUNES A VIERNES de 8:00 AM a 12:00 M y de 1:00 PM a 5:00 PM.**

Igualmente **SE INFORMA** que las solicitudes y memoriales que sean remitidas **FUERA DEL HORARIO LABORAL, REBOTAN AUTOMATICAMENTE** por el sistema; lo mismo ocurre los fines de semana y días festivos.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA

De: Martha Arboleda <marboleda@inmopacifico.com.co>

Enviado: viernes, 23 de septiembre de 2022 11:17

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Palmira <j03ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: cepazgomez <cepazgomez@gmail.com>; paolahomez618@gmail.com <paolahomez618@gmail.com>

Asunto: AVALUO RADICADO 765203103003-2021-00128-00

Señores

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
PALMIRA VALLE

ASUNTOS : DECRETA PRUEBA EXTRAPROCESAL
PROCESO : PRUEBA EXTRAPROCESAL
SOLICITANTE : JUAN JOSÉ CASTRO ZARZUR
SOLICITADO : ROSA LUCIA CASTRO ZARZUR Y OTROS
RADICACIÓN : 765203103003-2021-00128-00

De acuerdo al Auto interlocutorio número: 947 del 29 de Octubre 2021 adjunto el avaluo para el proceso de la referencia.

Cordialmente,

Ing. Martha C. Arboleda N.

Gerente Administrativa

Email: marboleda@inmopacifico.com.co

Teléfono: (572) 883-4700 Ext. 124

Si desea responder este mensaje por este medio, favor escribir a marboleda@inmopacifico.com.co. Esta transmisión puede contener información confidencial. Si ha recibido este mensaje por error, favor notificarlo inmediatamente a cali@inmopacifico.com.co y destruir el material en su totalidad. La información contenida en este mensaje no puede ser copiada, distribuida o transferida. El uso de esta información es totalmente confidencial de uso de Asesores Inmopacífico y su reproducción es Estrictamente Prohibida. Gracias por su atención

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

Matrícula Inmobiliaria No. 378 – 91505 y 378 – 91506
EDIFICIO VERSILIA



Tipo de Inmueble: LOCAL COMERCIAL Y MEZANINE
Dirección: Calle 31 N° 30-15. Local 102 y Mezzanine Local 102.
Edificio Versilia
Palmira – Valle del Cauca

SOLICITANTE:
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO PALMIRA VALLE
RAD: 76520-31-03-003-2021-00128-00
22 DE SEPTIEMBRE DE 2022

RESUMEN

El presente documento de avalúo comercial, fue elaborado por la Ing. Martha Cecilia Arboleda N., con Registro Abierto de Avaluadores AVAL-66858603 R.A.A en las categorías: Inmuebles urbanos, rurales, especiales e Intangibles Especiales, con la participación del Ingeniero Jaime A. Forero P con RAA AVAL-16641067, quienes elaboraron un análisis metódico y técnico del inmueble en su conjunto, con el fin de estimar su valor comercial

Certifico no tener interés alguno en este inmueble ni directa o indirectamente en un futuro de negociación de compra y venta del predio avaluado e igualmente no tengo ninguna vinculación comercial diferente a la derivada de este estudio con el solicitante del presente avalúo, por consiguiente el informe valuatorio fue elaborado con la metodología de la técnica de la valuación, con criterios de objetividad, certeza de fuentes, transparencia, integridad y suficiencia, independencia y todo el rigor profesional.

El Auto interlocutorio número: 947 del 29 de octubre de 2021 se me designa como perito para determinar el AVALUO COMERCIAL con intervención de perito del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 378-91505 de la ORIP de Palmira (V), para ser presentado como requisito dentro de un proceso declarativo especial divisorio de venta de bien común, y determinar los aspectos señalados en el inciso tercero del artículo 406 del Código General del Proceso (C.G.P.) se solicita presentar el dictamen de manera virtual al Juzgado.

El Artículo 406 del C.G.P expresamente indica en su inciso tercero: "En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama"

A pesar de que el denominado Local 102 identificado con FMI 378-91505 (objeto de la designación como Perito) como el mezzanine del local 102 con FMI 378-91506 son unidades jurídicamente independientes por contar cada una de ellas con matrícula inmobiliaria diferente, hemos realizado un solo informe de avalúo, ya que consideramos que funcionalmente conforman una sola unidad indivisible, pues solo existe un ingreso al Local 102 desde la parte externa a través del área común del primer piso y solo se puede acceder al mezzanine a través de las escaleras internas que parten del primer piso del local 102. No existe posibilidad de ingreso al mezzanine por el segundo piso o por cualquier otro lado pues existen paredes con mampostería estructural que lo dividen de otras unidades diferentes llámense local u oficina. Por lo tanto, consideramos que el presente inmueble aquí avaluado, físicamente no podría ser susceptible de división material entre el local 102 primer piso y el mezzanine del local 102. Con esta aclaración damos cumplimiento al inciso tercero del Artículo 406 del C.G.P.

Teniendo en cuenta los ítems internos y externos que integran el Concepto de Valor Comercial, integrados en la metodología valuatoria de acuerdo a las normas vigentes, se obtuvo el siguiente resultado:

SOLICITANTE: Juzgado Tercero Civil Del Circuito

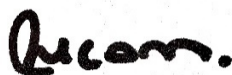
CIUDAD: Palmira – Valle del Cauca

FECHA AVALUO: 22 de septiembre de 2022

Valor de Mercado					
Ítem	Descripción	U. Medida	Área	Valor unitario (\$/m ²)	Valor Subtotal
1	Local 102 Piso 1	m ²	46,36	\$ 3.500.000,00	162.260.000,00
	Local 102 Mezzanine	m ²	46,36	\$ 2.600.000,00	120.536.000,00
Valor Comercial del inmueble					\$ 282.796.000,00

SON: DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE

Vigencia: Decreto 1420 de 1998. Artículo 19º.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.



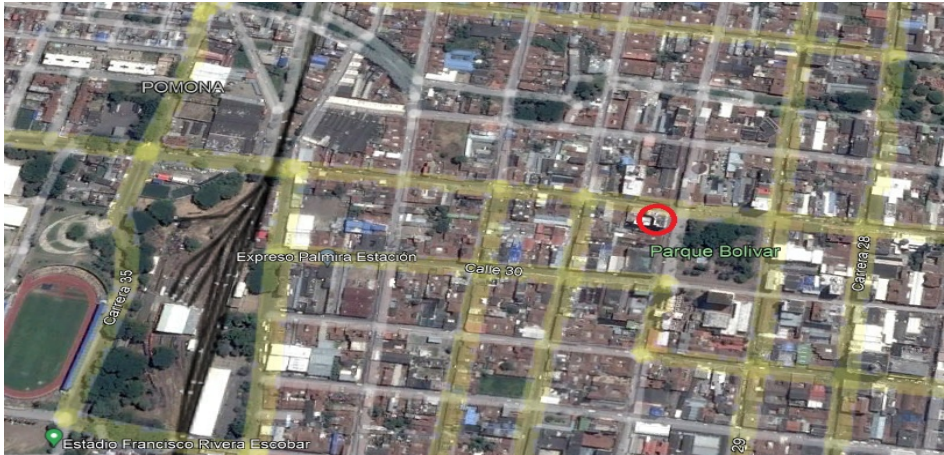
Ing. Martha Cecilia Arboleda N.
R.A.A. AVAL-66858603

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE	MCAN-011-2022
Nombre del Inmueble	Edificio Versilia Local 102 Y Mezzanine Local 102
Ciudad y fecha del avalúo	Cali, 22 de Septiembre de 2022
Solicitante del estudio	Juzgado 03 Civil del Circuito de Palmira prueba extraprocesal: Radicado 76520-31-03-003-2021-00128-00 avalúo comercial con intervención de perito para Local 102 y Mezzanine 102.

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Tipo de avalúo	Valor comercial que tendría en el mercado inmobiliario un local comercial y un mezzanine que forman parte del Edificio "Versilia" en propiedad horizontal que más adelante describiremos; entendiéndose por valor comercial <u>(según el International Valuation Standards Committee – IVSC)</u> la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambia voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor, en una transacción libre, después de una comercialización adecuada, en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones. Referencia: Dictamen Avalúo Comercial Local 102 piso 1 y mezzanine 102 – Edificio Versilia
1.2 Propietarios	1. Castro Zarzur Juan Jose CC N° 1130586985 con el 8.33% 2. Castro Zarzur Rosa Lucia CC N° 67033142 con el 8.33% 3. Cucalón Zarzur Maria Del Rosario CC N° 66859620 con el 8.33% 4. Daccach Zarzur Carlos Michel CC N° 1143839615 con el 8.33% 5. Corral Zarzur Jose Fernando CC N° 1130668586 con el 8.33% 6. Salom Zarzur Juan Alfonso CC N° 94528050 con el 8.33% 7. Gonzales Zarzur Manuel Sebastián CC N° 94536876 con el 12.5% 8. Gonzales Zarzur Maria Antonia CC N° 1130664362 con el 12.5% 9. Zarzur Rivera Isabela CC N° 1130664559 con el 12.5% 10. Zarzur Rivera Laura CC N° 1130643826 con el 12.5%
1.3 Clase de inmueble	Local comercial interior piso 1 y mezzanine.

1.4 Departamento	Valle de Cauca
1.5 Municipio	Palmira
1.6 Localización	Se encuentra ubicado en el sector céntrico de la ciudad de Palmira, Barrio Central. Pertenece a la Comuna 6. 
1.7 Dirección	Carrera 30 esquina con Calle 31. Calle 31 # 30-15. Local 102 y Mezzanine Local 102. Coordenadas IGAC MAGNA SIRGAS: 3° 31´ 40.00" norte, -76° 18´ 2.00" este.
1.8 Vías de acceso y transporte	Por estar ubicado sobre el costado sur de la Plaza de Bolívar, el edificio con el local tiene acceso por diferentes vías como las calles 30 y 31 y las carreras 29 y 30. 

1.9 Vías internas	El edificio tiene acceso directo y frente sobre la Carrera 30 y la Calle 31. El local se localiza al interior del hall de primer piso del edificio "VERSILIA".
--------------------------	--

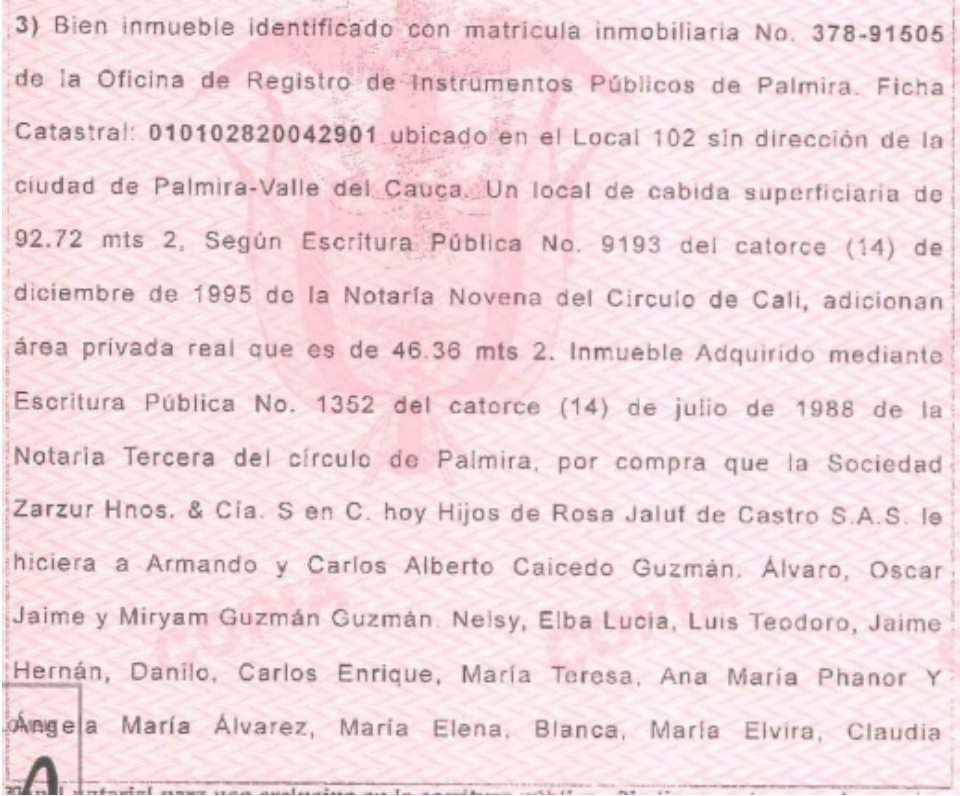
2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 Titulación	
Escritura Pública	Modo de adquisición, según Anotación 10 del Certificado de Tradición es mediante la Escritura N°:2326 del 17-06 de 2021 de la Notaría Octava de Cali, Especificación: Modo de Adquisición: 0154 restitución en fideicomiso civil parcial sobres sus derechos, derecho de cada uno de 8.33% para un total de 49.98% este y otros (b.f.001-07-1001441830 Cali 11-07-2021 por \$ 2.283.500
Vicios que afectan la propiedad	Aparentemente ninguno
2.2 Identificación	
Código predial	Local 102: 010102820042901 Mezzanine local 102: 010102820043901
Avalúo catastral	No fue suministrado.
No. del Folio de la Matrícula Inmobiliaria	Local 102: 378-91505 Mezzanine local 102: 378-91506
2.3 Servidumbres	Ninguna Registrada

3. ASPECTOS FÍSICOS

3.1 Linderos

Los linderos y dimensiones del lote sobre el cual fue construido el edificio “Versilia” bajo régimen de propiedad horizontal no fueron suministrados. La unidad jurídica se encuentra sometida al Régimen de Propiedad Horizontal según Escritura Pública No. 2804 protocolizada el 26 – 07-1995 en la Notaría Tercera de Palmira, se reglamenta y acondiciona el Régimen de Propiedad Horizontal para el Edificio Versilia, conforme la ley 675 de 2001 mediante escritura 1336 del 06-06-2019. De acuerdo con la Escritura Pública N°:2326 del 17-06 de 2021 de la Notaría Octava de Cali, los linderos tanto del Local 102 como del Mezzanine 102 son los siguientes:

Descripción del lindero	Linderos Local 102:  3) Bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 378-91505 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira. Ficha Catastral: 010102820042901 ubicado en el Local 102 sin dirección de la ciudad de Palmira-Valle del Cauca. Un local de cabida superficial de 92.72 mts 2, Según Escritura Pública No. 9193 del catorce (14) de diciembre de 1995 de la Notaría Novena del Circulo de Cali, adicionan área privada real que es de 46.36 mts 2. Inmueble Adquirido mediante Escritura Pública No. 1352 del catorce (14) de julio de 1988 de la Notaría Tercera del círculo de Palmira, por compra que la Sociedad Zarzur Hnos. & Cia. S en C. hoy Hijos de Rosa Jaluf de Castro S.A.S. le hiciera a Armando y Carlos Alberto Caicedo Guzmán. Álvaro, Oscar Jaime y Miryam Guzmán Guzmán. Nelsy, Elba Lucia, Luis Teodoro, Jaime Hernán, Danilo, Carlos Enrique, María Teresa, Ana María Phanor Y Ángela María Álvarez, María Elena, Blanca, María Elvira, Claudia
-------------------------	---

Ximena, Juan Carlos, José Francisco Hurtado y Raffo Palau Cía. S en C Rapala. LINDEROS ESPECIALES: Del punto 1 al punto 2 en línea quebrada en longitud total de 7.77 MTS, muros y columnas comunes al medio con local 101. Del punto 2 al punto 3 en línea quebrada en longitud de 9.27 MTS, muros y columnas comunes al medio con predio de Ricardo Vivas. Del punto 3 al punto 4 en línea recta en longitud de 5.15 MTS muro común al medio con local 103. Del punto 4 al punto 1 en línea quebrada en longitud total de 9.04 MTS, muro, columnas y vitrinas comunes y puertas propias al medio con zona común de circulación peatonal. Avalúo \$80.103.000. NUMERO PREDIAL NACIONAL: 010102820042901.

Linderos Mezanine Local 102

4) Bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 378-91506 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira. Ficha Catastral: 010102820043901 ubicado en el Mezzanine del local 102 de cabida superficial así: nadir 3.15 mts. con losa común que lo separa del primer piso, cenit 5.45 mts. Con losa común que lo separa del tercer piso, altura libre, 2.30 mts. Según Escritura Pública No. 9193 del catorce (14) de diciembre de 1995 de la Notaría Novena del Circuito de Cali adiciona el área privada real que es de 46.36 MTS 2. Inmueble Adquirido mediante Escritura Pública No. 1352 del catorce (14) de julio de 1988 de la Notaría Tercera del círculo de Palmira, por compra que la Sociedad Zarzur Hnos. & Cía. S en C. hoy Hijos de Rosa Jaluf de Castro S.A.S. le hiciera a Armando y Carlos Alberto Calcedo Guzmán. Álvaro, Oscar Jaime y Miryam Guzmán Guzmán. Nelsy, Elba Lucía, Luis Teodoro, Jaime

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

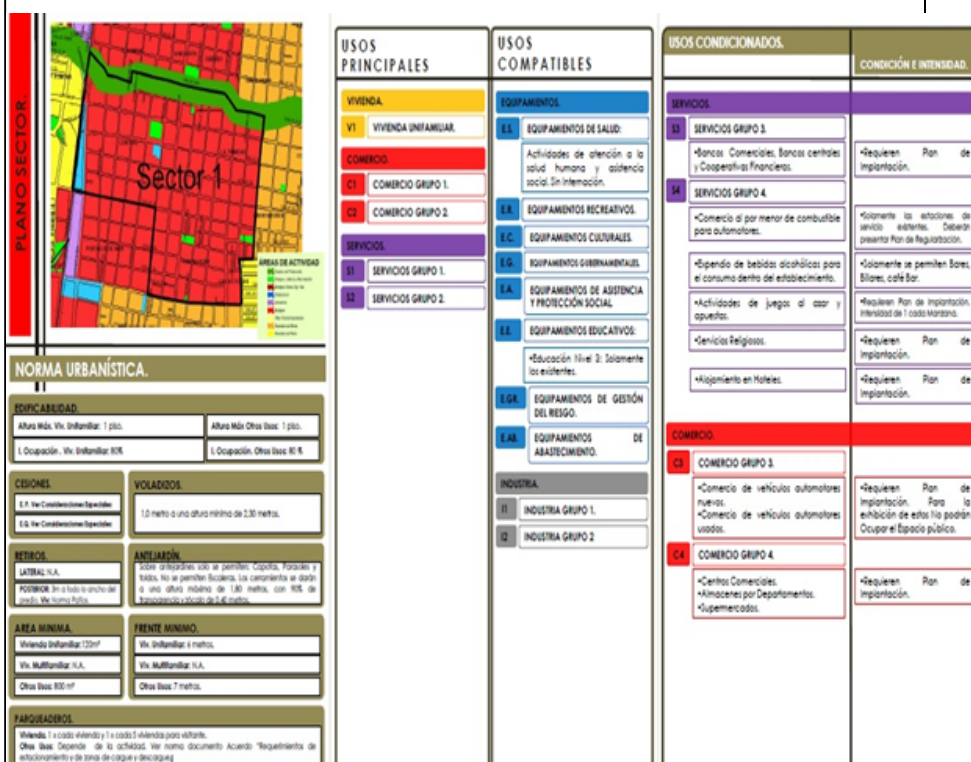
Topografía	Plana
Forma geométrica	El lote sobre el cual se encuentran los locales es un polígono de forma regular, rectangular, esquinero y totalmente plano.
Fuente de la información	Escrituras públicas, certificados de tradición, geovisores e información recogida durante la visita técnica.
3.2 Áreas y Coeficientes	
Área del lote	No se obtuvo
Área Privada	Áreas privadas acorde con Escritura Pública 9.193 del 14 de diciembre de 1995, Notaría Novena de Cali: Local 102 piso 1: 46,36 m² Local 102 mezzanine: 46,36m² Total área privada: 92,72 m²
Coeficiente de Copropiedad	Porcentajes de copropiedad: acorde con el acta No.1/95 de la asamblea de propietarios del Edificio "Versilia" con fecha noviembre 9 de 1995 los porcentajes de copropiedad son los siguientes: Local 102: 2,856%: (se registra el local 102 con un solo porcentaje de copropiedad y no aparece el mezzanine del local 102 con porcentaje independiente).

	En el acta arriba mencionada no se encuentran discriminados los porcentajes o coeficientes del mezzanine, sólo se registra el porcentaje indicado.
3.3 Edificación y características constructivas:	
Tipo de inmueble	Edificio mixto conformado por sótano y diez pisos con 16 parqueaderos, 6 locales, 16 oficinas y 16 apartamentos.
Descripción inmueble	Local 102 Y Mezzanine 102
Fachada	Flotante en vidrio y aluminio anodizado.
Sistema estructural	Puntual. Columnas, vigas de amarre en concreto, losa y vigas de carga en concreto.
Mampostería	Ladrillo cocido repellado, estucado y pintado. Divisiones interiores en aluminio y vidrio instaladas por el arrendatario.
Pisos	Baldosa de granito pulido tanto en primer piso como en mezzanine.
Escaleras	Para el acceso desde el primer piso hacia el mezzanine son metálicas con barandas y pasamanos también metálicos. El acceso al mezzanine solamente se puede hacer por el interior del local en primer piso 102.
Puertas	Marcos metálicos y naves en madera.
Ventanas	Marcos en aluminio y naves en vidrio.
Enchapes	En pared y piso baño localizado en el primer piso.
Aparatos sanitarios	Porcelanizados modernos y sencillos.
Otros	Aire acondicionado tipo minisplit en local.
Estado de conservación	Semimoderna con acabados en buen estado de conservación. Se califica con 2.5, acorde con las tablas de depreciación de Fitto y Corvini.

		Calificación De acuerdo con el Estado de Conservación			
		Estado	Calificación	Estado	Calificación
		Nuevo	1,0	Regular	3,5
		Excelente	1,5	Deficiente	4,0
		Muy Bueno	2,0	Malo	4,5
		Bueno	2,5	Ruinas	5,0
		Aceptable	3,0		
		Fuente: Resolución 620 de 2008			
3.4 Infraestructura: Servicios públicos y vías					
Acueducto	Si				
Alcantarillado	Si				
Aseo	Si				
Energía eléctrica	Si				
Telecomunicaciones	Si				
Vías	Vehicular pavimentada con alumbrado público				
Otros	Gas domiciliario				
3.5 Equipamiento urbano		Bueno			
3.6 Vetustez y obsolescencia de las construcciones		Tanto el edificio como el local y el mezzanine originalmente tienen alrededor de 27 años y presentan un buen estado de conservación.			
3.7 Normas urbanísticas					
Definición y origen de la norma		Según el ACUERDO N.º 028 DE 2014 "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PALMIRA", el inmueble se encuentra en área de actividad múltiple – sector 1:			
Área de actividad		Artículo 114. Área de Actividad Múltiple. El área de actividad múltiple en el suelo Urbano del Municipio de Palmira, se compone de la zona en donde se presentan las mayores dinámicas comerciales y de servicios en la ciudad, las cuales se			

encuentran localizadas en el centro y su área de influencia. Se caracteriza por la localización de usos como el de servicios, equipamientos de orden municipal, comercio, así como también la existencia del uso residencial.

Las áreas de actividad múltiple para el suelo urbano del municipio de Palmira se encuentran delimitadas en el Plano N A37 Áreas de Actividad Urbana, el cual hace parte integral del acuerdo.



Resumen de la
reglamentación

El tratamiento de renovación urbana se entiende a partir de las definiciones que establece la legislatura y el Decreto No 075 de 2013: Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor

	beneficio para la comunidad. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación y redesarrollo.
Afectaciones	Ninguna aparentemente.
Usos y alturas permitidas	Uso múltiple, vivienda, comercio y servicios. Altura máxima permitida según el POT: 1 piso
Infraestructura	Existen redes de todos los servicios públicos.
3.8 Vulnerabilidad sísmica	Riesgo Medio, la construcción no se encuentra atemperada a la última normatividad sobre sismo resistencia vigente en el país NSR-10, pero si a las normas vigentes durante su fecha de construcción.

4. ASPECTOS COMERCIALES

4.1 Actividad del sector	El sector está conformado por los barrios Central, Trinidad, Colombina, Libertadores, entre otros. Se encuentra ubicado en el sector Céntrico de la ciudad de Palmira. Pertenece a la Comuna 6. Desde el punto de vista funcional, el sector en general presenta carácter mixto: residencial, comercial y comercial-de servicios. La actividad residencial que se desarrolla en la Comuna No.6 en general, presenta como estratos socioeconómicos altamente predominantes el comercial, el medio (4) y medio-bajo (3). De otro lado, la actividad comercial, ha venido ejerciendo -con el paso de los años- una fuerte presión sobre la actividad residencial, dando paso a remodelaciones de antiguas viviendas, adecuándolas como locales comerciales u oficinas, aunque también es posible observar algunas edificaciones concebidas y diseñadas específicamente con fines comerciales las cuales han comenzado a renovar urbanísticamente el sector. Esta característica comercial, se refuerza además con su cercanía a la Plaza de Bolívar, el Centro Administrativo Municipal, La Alcaldía, diferentes sedes bancarias, y comercio de todo tipo alrededor de la Plaza de Bolívar.
4.2 Mercado potencial	Locales comerciales y oficinas
4.3 Grado de comercialidad	Tiene comercialidad a mediano plazo.

5. ASPECTOS ECONÓMICOS

5.1 Métodos aplicados en el avalúo	Comparativo de Mercado, costo de reposición para la construcción y renta directa o capitalización de rentas.
5.2 Consideraciones específicas para definir el avalúo	Oferta media y demanda alta en el sector, muy buena localización, reglamentación de la zona y del predio como área de actividad múltiple, buena cobertura de servicios públicos y privados, buenas perspectivas de valorización, condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo. Local de buena dimensión, áreas generosas, amplitud, buena iluminación y ventilación. Por estar el predio sobre la plaza principal de Palmira, le da un gran valor comercial al mismo ya que esta plaza es un hito de la ciudad. A pesar de que tanto el denominado local 102 como el mezzanine del local 102 son unidades jurídicamente independientes por contar cada una de ellas con matrícula inmobiliaria diferente, consideramos que funcionalmente conforman una sola unidad indivisible, pues solo existe un ingreso al local 102 desde la parte externa a través del área común del primer piso y solo se puede acceder al mezzanine a través de las escaleras internas que parten del primer piso del local 102. No existe posibilidad de ingreso al mezzanine por el segundo piso o por cualquier otro lado pues existen paredes con mampostería estructural que lo dividen de otras unidades diferentes llámense local u oficina. Por lo tanto, consideramos que el presente inmueble aquí avaluado, físicamente no podría ser susceptible de división material entre el local 102 primer piso y el mezzanine del local 102
5.3 Anexo Estudios de Mercado y/o Memoria de Cálculo del Método de Avalúo Para el cálculo del valor razonable y de mercado de los inmuebles aquí avaluados, se utilizaron dos de los enfoques más utilizados en valuación basados en los principios económicos del precio de equilibrio, previsión de beneficios y sustitución Enfoque Comparativo o de Mercado: Este enfoque proporciona una indicación del valor comparando el activo con otros idénticos o similares y con información disponible sobre el precio. Puede ser necesario ajustar la información del precio a través de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se	

vaya a adoptar en la valuación que se va a emprender

Se realizó una investigación de mercado en el sector y sectores comparables a la localización del inmueble, obteniendo las siguientes ofertas para calcular el valor del metro cuadrado integral de locales.

El siguiente cuadro registra las muestras de mercado comparativo general de locales en venta ubicadas en el Centro de Palmira, a los cuales se les efectuó el correspondiente análisis estadístico.

METODO COMPARATIVO DE MERCADO PARA LOCALES USADAS CON PROPIEDAD HORIZONTAL												NUMERO DE AVALUO	MCAN-011-2022
SECTOR CENTRO PALMIRA												FECHA AVALUO	22/09/2022
No.	BARRIO	TIPO	CONTACTO	TELEFONO/ CODIGO	VALOR OFERTA	% DEPURACION	GARAJES	VR. GARAJES	VALOR DEPURADO SIN GARAJE	AREA PRIVADA	VALOR M2 TERRENO Y CONST.	FOTO	OBSERVACIONES
1	CC SEMBRADOR PLAZA- PALMIRA	LOCAL	https://www.olx.com.co/item/ganga-local-en-cc-sembrador-plaza-lid-1114229885	ID de anuncio 111 4229885	\$ 27.000.000,00	1,00%	0	\$ 0,00	\$ 26.730.000	10,00	\$ 2.673.000		Se encuentra en el centro comercial sembrador plaza, por la entrada de los vehículos. Actualmente se encuentra rentando. Ancla del centro comercial es el súper Inter.
2	SAN PEDRO	LOCAL	https://www.properati.com.co/detail/2m10h_venta_local_palmira_inmobiliaria_hogar-palmira	INM. HOGAR PALMIRA 3023333333	\$ 64.000.000,00	1,00%	0	\$ 0,00	\$ 63.360.000	21,00	\$ 3.017.143		Se vende local comercial barrio san pedro / Características: excelente sector comercial, cerca avenida 19. Rentabilidad \$900.000 Expensas: 0 COP
3	CC SEMBRADOR PLAZA- PALMIRA	LOCAL	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-venta/centro/palmira/5925487	MEGAING. Y PROYECTOS SAS	\$ 45.000.000,00	8,00%	0	\$ 0,00	\$ 41.400.000	12,00	\$ 3.450.000		Excelente Local Doble Centro Comercial El Sembrador. Área total 12mts2. Admón: 250 mil. Venta 45 Millones. Rentando actualmente \$445 mil mensuales
							N	t-student	PROMEDIO M2			\$ 3.046.714	
							1	4,696	DESVIACION			389.343,17	
							2	2,403	COEFICIENTE DE VARIACION DE LA ESTIMACION			7,38%	
							3	1,996	NÚMERO DE DATOS			3	
							4	1,858	RAIZ			1,732	
							5	1,746	t(N)			1,996	
							6	1,692	LÍMITE SUPERIOR			\$ 3.495.390	
							8	1,592	LÍMITE INFERIOR			\$ 2.598.039	
									VALOR ADOPTADO PISO 1			\$ 3.500.000	
									VALOR ADOPTADO MEZZANINE			\$ 2.600.000	

Es importante anotar que dichas ofertas fueron depuradas en un sobre el valor pedido, ya que se entiende un rango de negociación entre la oferta de pedido, la transacción real y una especulación latente en el mercado.

Se obtuvieron 3 inmuebles ofertados a la venta que presentan ubicación y características similares al inmueble avaluado, los cuales nos permiten analizar el valor integral por metro cuadrado en propiedad horizontal.

Una vez analizadas y depuradas cada una de las ofertas, se toman para su procesamiento estadístico las cuales, por su ubicación y área, se consideran comparables con el inmueble analizado. Acorde con el análisis estadístico se obtuvieron los siguientes valores:

N	t-student	PROMEDIO M2	\$ 3.046.714
1	4,696	DESVIACION	389.343,17
2	2,403	COEFICIENTE DE VARIACION DE LA ESTIMACION	7,38%
3	1,996	NÚMERO DE DATOS	3
4	1,858	RAIZ	1,732
5	1,746	t(N)	1,996
6	1,692	LIMITE SUPERIOR	\$ 3.495.390
8	1,592	LIMITE INFERIOR	\$ 2.598.039
		VALOR ADOPTADO PISO 1	\$ 3.500.000
		VALOR ADOPTADO MEZZANINE	\$ 2.600.000

Se obtuvo un promedio de \$3.046.714,00/m², con un coeficiente de variación del 7,38%, con un límite superior de \$3.495.390/m² y un límite inferior de \$2.598.039/m². Por su buena ubicación y sus características específicas, se adopta un valor cercano al límite superior de **\$3.500.000,00/m²** para el área en venta del local 102 en primer piso y para el mezzanine del local 102 se adopta un valor de **\$2.600.000,00/m²**.

ENFOQUE DE RENTA DIRECTA:

Este enfoque permite llegar al valor del inmueble a partir de la renta líquida que produce. De acuerdo con la tasa de renta promedio para un sector determinado y el uso específico del inmueble se puede calcular cuánto puede valer el mismo a partir de la renta. Para tal fin se efectuó un estudio de mercado de locales similares ubicadas en el centro de Palmira. El siguiente cuadro registra las muestras de mercado comparativo general de locales en renta:

METODO COMPARATIVO DE MERCADO PARA RENTA LOCALES CENTRO PALMIRA											NUMERO DE AVALUO	MCAN-011-2022	
SECTOR CENTRO PALMIRA											FECHA AVALUO	22/09/2022	
No.	BARRIO	TIPO	CONTACTO	TELEFONO/ CODIGO	VALOR OFERTA	% DEPURACION	GARAJES	VR.GARAJE	VALOR DEPURADO SIN GARAJE	AREA PRIVADA	VALOR M2 TERRENO Y CONST.	FOTO	OBSERVACIONES
1	CENTRO PALMIRA	LOCAL	https://finca.raz-elpais.com.co/aviso/locales-y-bodegas-alquiler-palmira-vp1738862-PRC/PROPIEDAD-RAIZ-COLOMBIA-3206808236?utm_source=LinkedIn&utm_medium=referral	PRC PROPIEDAD RAIZ COLOMBIA- 3206808236	\$ 4.500.000,00	0,00%	0	\$ 0,00	\$ 4.500.000	170,00	\$ 26.471		Local comercial en alquiler 170 m2, con frente de 9,30 m2 y fondo de 14,10 m2. Fachada en vidrio templado. Cuenta con 132 m2 en el primer piso y un mezzanine 38 m2 mas (1) baño.
2	URB. LAS MERCEDES	LOCAL	https://casas.mitula.com.co/adform/0000005020010647111926091?search_term=sariendo+locales+palmira&page=2&pos=18&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=eede1004-22a3-4c26-b8b2-3	Hace 3 semanas, 7 horas - Publicado por Casa Propia su aliado inmobiliario SAS	\$ 5.000.000,00	0,00%	0	\$ 0,00	\$ 5.000.000	260,00	\$ 19.231		SE ALQUILA LOCAL SEGUNDO PISO EN PALMIRA A 2 CUADRA DE LOS BOMBEROS, A DOS CUADRAS DE EP CONFANDI Y COLEGIO SAGRADA FAMILIA. EL LOCAL U OFICINA TIENE 260 METROS CUADRADOS, CUENTA CON DOS BAÑOS.

AVALUO COMERCIAL MCAN-011-2022
Matrícula Inmobiliaria No. 378-91505 y 378 – 91506
EDIFICIO VERSILIA
Palmira – Valle

METODO COMPARATIVO DE MERCADO PARA RENTA LOCALES CENTRO PALMIRA											NUMERO DE AVALUO	MCAN-011-2022	
SECTOR CENTRO PALMIRA											FECHA AVALUO	22/09/2022	
No.	BARRIO	TIPO	CONTACTO	TELEFONO/ CODIGO	VALOR OFERTA	% DEPURACION	GARAJES	VR.GARAJE	VALOR DEPURADO SIN GARAJE	AREA PRIVADA	VALOR M2 TERRENO Y CONST.	FOTO	OBSERVACIONES
3	CENTRO PALMIRA	LOCAL	https://casasmitula.com.co/adform/000007930016659613461273?search_term=s+arriendo+locales+palmira&page=2&pos=22&t_sec=1&t_or=2&t_nvid=seed10	4 ago. 2022 - Publicado por Casa Propia su aliado inmobiliario SAS	\$ 450.000,00	0,00%	0	\$ 0,00	\$ 450.000	24,00	\$ 18.750		Se alquila local en el centro, muy bien ubicado, con excelente acceso vehicular, cerca de la plaza bolívar, con baño, cerca de puntos comerciales.
4	CENTRO PALMIRA	LOCAL	https://www.olx.com.co/item/vende-dos-2-locales-para-maravillosa-660022	D de anuncio 1113 660022	\$ 880.000,00	0,00%	0	\$ 0,00	\$ 880.000	49,00	\$ 17.959		Dos locales comerciales en avenida comercial , renta fija \$880.000 mensuales. Magnifica inversion
5	ALAMEDA BOULEVAR D 28	LOCAL	inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-644096364-local-en-arriendo-en-palmira-la-alameda-_JM#position=7&search_layout=grid&type=item&tracking_id=fde238ce-76d8-4e0b	SPA SAS 3103727777	\$ 2.000.000,00	0,00%	0	\$ 0,00	\$ 2.000.000	120,00	\$ 16.667		BIENCO INMOBILIARIA ALQUILA EXCELENTE LOCAL TIPO VITRINA PARA ESTRENAR UBICADO EN EL BULEVAR 28 EN EL BARRIO ALAMEDA DE PALMIRA VALLE FULL ACABADOS DOBLE ALTURA
6	CENTRO PALMIRA- PARQUE BOLIVAR	LOCAL	DIRECTO	DIRECTO	\$ 4.580.000,00	0,00%	0	\$ 0,00	\$ 4.580.000	210,80	\$ 21.727		ALQUILADO A SANITAS
7	CENTRO PALMIRA- PARQUE BOLIVAR	LOCAL	DIRECTO	DIRECTO	\$ 3.902.000,00	0,00%	0	\$ 0,00	\$ 3.902.000	150,00	\$ 26.013		ALQUILADO A PELUQUERIA STYLOS
							N	t-student	PROMEDIO	\$ 20.974			
							1	4,696	DESVIACION	3.911,55			
							2	2,403	COEFICIENTE DE VARIACION DE LA ESTIMACION	7,05%			
							3	1,996	NÚMERO DE DATOS	7			
							4	1,858	RAIZ	2,646			
							5	1,746	%(N)	1,592			
							6	1,692	LIMITE SUPERIOR	\$ 23.328			
							7	1,592	LIMITE INFERIOR	\$ 18.620			
									VALOR ADOPTADO	\$ 20.000			

Es importante anotar que dichas ofertas de renta no fueron depuradas pues muchas están ya arrendadas.

Se obtuvieron 7 inmuebles ofertados para renta que presentan ubicación y características similares al inmueble avaluado, los cuales nos permiten analizar el valor integral por metro cuadrado de valores de renta en propiedad horizontal.

Una vez analizadas y depuradas cada una de las ofertas, se toman para su procesamiento estadístico las cuales, por su ubicación y área, se consideran comparables con el inmueble analizado. Acorde con el análisis estadístico se obtuvieron los siguientes valores:

N	t-student	PROMEDIO	\$ 20.974
1	4,696	DESVIACION	3.911,55
2	2,403	COEFICIENTE DE VARIACION DE LA ESTIMACION	7,05%
3	1,996	NÚMERO DE DATOS	7
4	1,858	RAIZ	2,646
5	1,746	t(N)	1,592
6	1,692	LIMITE SUPERIOR	\$ 23.328
7	1,592	LIMITE INFERIOR	\$ 18.620
		VALOR ADOPTADO	\$ 20.000

El cuadro siguiente nos muestra los cálculos por renta directa del inmueble así:

METODO DE RENTA DIRECTA			
RENTA ESPERADA	\$ 282.796.000,00	0,64	\$ 1.809.894,40
RENTA CALC. LOCAL 102 PISO 1	46,36	\$ 26.000,00	1.205.360,00
RENTA CALC. LOCAL 102 MEZZANINE	46,36	\$ 14.000,00	649.040,00
	92,72	\$ 20.000,00	1.854.400,00
RENTA ACTUAL	EL LOCAL SE ENCONTRABA OCUPADO EL DIA DE LA VISITA Y RENTA \$1.850.000		
VALOR. POR RENTA	\$ 1.850.000,00	0,64	\$ 289.062.500,00

Lo anterior nos indica que el local rentando unos \$1.850.000,00 mensuales, con una tasa del 0,64 nos arroja un valor del inmueble esta en el rango de los doscientos ochenta millones de pesos. Los peritos empleamos los datos encontrados en el estudio de venta de inmuebles por considerarlos mas acordes para el avalúo.

5.3 Cuadro de valores

AVALUO VALOR COMERCIAL O DE MERCADO PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO VERSILIA PH LOCAL 102 Y MEZZANINE 102			
ITEM	Area m2	Valor (\$)M2	Total (\$)
AREAS PRIVADAS			
LOCAL 102 PISO 1	46,36	\$ 3.500.000,00	162.260.000,00
LOCAL 102 MEZZANINE	46,36	\$ 2.600.000,00	120.536.000,00
SUBTOTAL AREAS PRIVADAS			\$ 282.796.000,00
TOTAL AVALUO			\$ 282.796.000,00

SON: DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE (\$282.796.000,00).

NOTAS GENERALES:

1. El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial en fecha actual, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble y el Mercado de Finca Raíz en la Ciudad de Palmira.
2. Suponemos que el inmueble tenga su situación jurídica saneada o sea que al efectuarse un estudio de títulos de dicho inmueble se conceptúe que está sin vicios que afecten su situación y área.
3. Hemos realizado el avalúo sin realizar un estudio de títulos por ser competencia de un análisis diferente al solicitado.
4. Los avaluadores dejamos constancia que la empresa y los avaluadores que participaron en la realización del presente avalúo, no tienen interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.
5. Vigencia del avalúo un año, según lo estipulado en artículo No. 19 del Capítulo III del Decreto 1420 de Julio 24 de 1998

9. CUMPLIMIENTO ARTICULO 226 DEL CGP

Dando cumplimiento al artículo 226 del CGP, realizo las siguientes declaraciones e informaciones:

1. Este informe fue elaborado por la Ingeniera Civil Martha Cecilia Arboleda N y con la participación del Ingeniero Jaime A. Forero P con RAA AVAL-16641067.
2. La información del Perito Martha Cecilia Arboleda N es la siguiente:
 - Dirección: Carrera 3 N° 10 -12 Oficina 502 en la ciudad de Cali
 - Teléfono: 6028834700 Ext: 124 – Cel 3155565400
 - CC 66.858.603 de Cali
 - email: marboleda@inmopacifico.com.co
3. Anexo el documento idóneo que me habilita para el ejercicio de la actividad valuatoria, que es el registro abierto de avaluadores RAA, de acuerdo con la Ley 1673 de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
4. Adjunto lista de los casos en los cuales he sido designada:

AVALUO COMERCIAL MCAN-011-2022
Matrícula Inmobiliaria No. 378-91505 y 378-91506
EDIFICIO VERSILIA
Palmira – Valle

N°	JUZGADO	TIPO DE PROCESO	AÑO	DIRECCION	DEMANDANTE	DEMANDADO	APODERADO DEMANDANTE	APODERADO DEMANDADO
1	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO – PALMIRA	Divisorios	2019	Calle 5 # 22-45 FINCA LA PALMA o EL GUADUAL – CORREGIMIENTO EL BOLO – SAN ISIDRO – CARRERA 5 N° 4-329 Carrera 30 # 30-61/69/71	Jorge Humberto Vivas Reyna – Alvaro Enrique Vivas Reina	Bernardo Vivas Reina	Carlos Henry Claros Torres	Oscar Hurtado Torres
2	JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI	ORDINARIO	2020	Bloque 3 – II Etapa – Conjunto A de la Unidad Residencial Oasis de Comfandi	JOSE GERMINTON ASPRILLA ORTIZ Y OTROS	COMFANDI Y BANCO GRANAHORRAR S.A	Ruben Dario Aguirre Ramirez	Jorge Enrique Crespo Botero
3	JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD	Imposición de servidumbre eléctrica	2017	El Madroño Lote 1 Andalucía	Empresa de Energía de Bogotá	Comercializadora Velazor S.A.S	Jhon Ariel Isaza Zuluaga	Luis Antonio Reyes Gomez
4	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO	VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA	2021	PREDIO: "El GUADUAL"	BERNARDO VIVAS REINA	JORGE HUMBERTO VIVAS REINA ALVARO ENRIQUE VIVAS REINA	Oscar Hurtado Torres	Carlos Henry Claros Torres
5	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO	VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA	2021	Calle 9 No. 13 – 56/60/62 Florida (Valle del Cauca)	EXIMIREY GARCIA BECERRA	PERSONAS INCIERTAS INDETERMINADAS	WILSON HUMBERTO RODRIGUEZ DIAZ	Curador Ad-Litem Ab. MARTHA LUCIA GARCIA CORTES
6	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO	VERBAL REIVINDICATORIO En reconvencción DECLARATIVO DE PERTENENCIA	2021	Calle 94 No. 8 B - 297 Candelaria (Valle del Cauca)	ELMER FABIO ORTIZ BENITEZ	JOSE MARTÍ PAYÁN PÉREZ PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS	Ab. CARLOS ALBERTO LÓPEZ ARCINIEGAS	AP. Abo. SANTIAGO QUINTERO TABARES Curador Ad-Litem JUAN MANUEL LONDOÑO MARQUEZ
7	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO	VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA	2021	Granja La Orquídea - Corregimiento La Zapata (Palmira - Valle)	ALFONSO CARDONA AVALO	LILIANA BARONA ROJAS, VALERIA VALENCIA BARONA, PERSONAS INCIERTAS INDETERMINADAS	AP. Ab. EMMANUEL GIRALDO CUARTAS	AP. Ab. OSCAR HURTADO TORRES Curador Ad Litem, Ab. OMAR HURTADO
8	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO	VERBAL REIVINDICATORIO	2021	Calle 52 No. 31 – 86, Lote No. 13, Barrio Mirriñao Palmira Valle	MARIA DEL CARMEN MATERON RUBIO	WILLIAM IDARRAGA RUBIO	Ab. JHON JAIRO SABOGAL GUTIERREZ	NA
9	JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL PALMIRA VALLE	DIVISORIO - VENTA DEL BIEN COMUN - MENOR CUANTIA	2022	FINCA SUBURBANA "EL DANUBIO" Dirección: AV. 1 # 17-445 O VIA A LA ACEQUIA 520	JOSE ARTEMIO ARCILA GARCIA	INGRID TATIANA PAZ BRAVO	JAIRO PERDOMO	NA
10	JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI	EJECUTIVO CON ACCION REAL	2022	Calle 66 # 1A - 50, Apartamento 410 Bloque 4, Conjunto Residencial "Villa Almendros II" PH	RED LLANTAS SA	DANIEL FELIPE BOLIVAR BURBANO	Pablo Upegui Jiménez	Sin Informacion
11	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA	PROCESO DE VENTA DE BIEN COMUN	2022	Calle 31 # 30-15. Local y Mezanine 101 Edificio Versilia - Palmira Valle	Juan Alfonso Salom Zarzur	Juan José Castro Zarzur, Rosa Lucía Castro Zarzur, María del Rosario Cucalón Zarzur, José Fernando Delcorral Zarzur y Carlos Michel Daccach Zarzur	Carlos Eduardo Paz Gomez	Sin Informacion
12	JUZGADO TREINTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE CALI		2022	Carrera 49 N° 9-50, Calle 9 N° 49-21, Calle 9 N° 48-81, Calle 9B N° 48-20 y Carrera 49 N° 9-50. Local 161 CENTRO COMERCIAL PALMETTO	Carlos Michel Daccach	Juan José Castro Zarzur, Rosa Lucía Castro Zarzur, María del Rosario Cucalón Zarzur, José Fernando Delcorral Zarzur, Juan Alfonso Salom Zarzur	Carlos Eduardo Paz Gomez	Sin Informacion
13	JUZGADO 24 CIVIL MUNICIPAL		2022	CARRERA 50 5-A-60/66/80 LOCAL 32 COSMOCENTRO	María del Rosario Cucalón Zarzur	Juan José Castro Zarzur, Rosa Lucía Castro Zarzur, Juan Alfonso Salom Zarzur, José Fernando Delcorral Zarzur y Carlos Michel Daccach Zarzur.	Carlos Eduardo Paz Gomez	Sin Informacion
14	JUZGADO TREINTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE CALI		2022	Carrera 3A No. 3 – 33 B/ El Peñón - Casa - Lote	Carlos Michel Daccach	Juan José Castro Zarzur, Rosa Lucía Castro Zarzur, María del Rosario Cucalón Zarzur, José Fernando Delcorral Zarzur, Juan Alfonso Salom Zarzur	Carlos Eduardo Paz Gomez	Sin Informacion
15	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA	PROCESO DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO DE VENTA DE BIEN COMUN	2022	Carrera 1 # 2-160 Lote 2, PARCELACION INDUSTRIAL LA DOLORES	MARTIN SCOFET STEVE	OLGA PATRICIA GOMEZ HINCAPIE	ROCCY STEFANNY LATORRE PEDRAZA	Sin Informacion
16	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI	PRUEBA EXTRAPROCESAL DE PERITAJE	2022	Calle 5 No. 50-103 LOCAL 16 PISO 1 Centro Comercial Cosmocentro.	JUAN ALFONSO SALOM ZARZUR	JUAN JOSÉ CASTRO ZARZUR Y OTROS.	Carlos Eduardo Paz Gomez	Sin Informacion
17	JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA	HIPOTECARIO	2022	PREDIO "EL DESCANSO" 3°45'09,53" N; 76°13'06,68" O, A 4 KM CABECERA DE COSTA RICA- MUNICIPIO DE GINEBRA-DEPARTAMENTO DEL VALLE	ELMER WILLIAM VARGAS (Cesionario)	ALBERTO MEJIA GONZALEZ	Sin Informacion	Sin Informacion

- Dejo constancia que no he sido designada en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
- Dejo constancia que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50.

Ing. Martha Cecilia Arboleda N. - Ingeniera Civil
6028834700 Ext 124 – 3155565400
Cali – Colombia

7. Declaro que los métodos, utilizados en este peritaje son los comúnmente usados para este tipo de valoraciones.
8. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen así:
 - Registro fotográfico.
 - Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 378 – 91505 y 378 – 91506 expedidos el 18 de Agosto de 2021 a las 01:36:47 pm y 18 de Agosto de 2021 a las 01:39:48 pm, respectivamente
 - Estudio de mercado.
 - Anexos del evaluador

El presente informe se pone a consideración del despacho.



MARTHA CECILIA ARBOLEDA N.
Ingeniera Avaluadora
Registro Nacional de Avaluadores No. 1760



ING. JAIME ALBERTO FORERO PAEZ
RNA 627, RAA AVAL-16641067