

**RAD:2023-00046 CUMPLIMIENTO AUTO 359 DE 22 DE ABRIL DE 2024**

NORBERTO JIMENEZ OSPINA <norjios1@hotmail.com>

Mar 07/05/2024 9:37

Para:Juzgado 01 Civil Circuito - Valle del Cauca - Sevilla <j01ccsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (4 MB)

RAD\_2023-00046 CUMPLIMIENTO AUTO 359.pdf; ANEXO\_RAD\_2023-00046.xlsx;

Buenos días.

Adjunto cumplimiento al auto y anexo.

Muchas gracias,

Cordialmente,

Norberto Jimenez Ospina.

**SEÑOR**  
**JUEZ CIVIL- LABORAL CIRCUITO**  
**SEVILLA VALLE DEL CAUCA**  
**E. S. D.**

**REF:** PROCESO ORDINARIO DE RECONOCIMIENTO Y SU CONSECUENTE LIQUIDACION DE SOCIEDAD COMERCIAL DE HECHO DE MAYOR CUANTIA

**DEMANDANTE:** JOSE ALBERTO JIMENEZ GOMEZ

**DEMANDADA:** GLADYS MONTOYA GONZALEZ

**RADICADO:** 2023-00046-00

CUMPLIMIENTO AL **AUTO 359** DEL 22 DE ABRIL DE 2024

NORBERTO JIMÉNEZ OSPINA, Abogado titulado, en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 11-008 del Consejo Superior de la Judicatura, cedulao bajo el número 17.125.975 de Bogotá, D.C., con oficina y residencia en la carrera 47 No. 48-40, celular No. 3148124063, Tel: 2191217 correo electrónico norjios1@hotmail.com en Sevilla Valle del Cauca, obrando como apoderado del señor **JOSE ALBERTO JIMENEZ GOMEZ** me permito presentar la experticia decretada en este juicio por su autoridad mediante interlocutorio arriba citado, rendido por la Avaluadora **PAULA ANDREA RAMIREZ OSORIO** con cc 66961573 de Caicedonia Valle, dictamen que rinde dentro del término concedido y para los fines señalados, el cual se compone de 29 folios, que integran el dictamen propiamente hecho y sus anexos.

Solicito a Ud. Poner en conocimiento de la contraparte el dictamen a que me refiero, presentado en la oportunidad señalada (art. 228 del C.G.P.)

**Anexo:** Lo anunciado.

Señor Juez. -Atte.:



NORBERTO JIMENEZ OSPINA  
T. P 11-008 DEL C. S. J  
C.C. 17.125. 975

	<b>AVALUO URBANO -COMERCIAL</b>	<b>RADICADO</b>

## TABLA DE CONTENIDO

### Contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL.....	2
2. INFORMACIÓN CATASTRAL.....	2
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS .....	3
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR .....	3
7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....	6
9. MÉTODOS DE AVALÚO:.....	12
10. CONSIDERACIONES GENERALES .....	16



PIN de Validación: ab2d0a1e



	<b>AVALUO URBANO -COMERCIAL</b>	<b>RADICADO</b>

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

- **SOLICITANTE:** José Alberto Jiménez Gómez c.c 7.553.007, para el caso de este avalúo actúa como demandante de la demanda de Reconocimiento y su consecuente liquidación de sociedad comercial de hecho de mayor cuantiar Juzgado Civil laboral del circuito de Sevilla –valle
- **MARCO JURÍDICO:** RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008
- (23 septiembre 2008) En uso de las facultades legales y en especial de las que le confieren los estatutos, aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de 1998.
- **TIPO DE INMUEBLE:** 2 casas ubicadas en predio urbano del municipio de Sevilla Valle y un establecimiento de comercio.
- **TIPO DE AVALÚO:** Comercial urbano.
- **DEPARTAMENTO:** Valle del cauca.
- **MUNICIPIO:** Sevilla.
- **DIRECCIÓN DE LOS PREDIOS:**
  - 1). Carrera 53 N 47-05
  - 2). Carrera 53 entre calles 47 y 48 No 47-05.
  - 3). Carrera 49 N. 50-10 establecimiento de Comercio “Sevidrogas”
- **FECHA DE VISITA:** mayo 05 de 2024

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

- **NOMENCLATURA OFICIAL:** carrera 53 entre calles 47 y 48 No 47-05
- **CÓDIGO PREDIAL:**
  - 1) 767360100000002380017000000000
  - 2) 767360100000002380011000000000



PIN de Validación: ab2d0a1e



	<b>AVALUO URBANO -COMERCIAL</b>	<b>RADICADO</b>

- **NUMERO PREDIAL NACIONAL (NUPRE):**

- 1) CDJ0001XUHD
- 2) CDJ0001XUOC

### 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a) Copia de la demanda de reconocimiento y su consecuente liquidación de sociedad comercial de hecho mayor cuantía.
- b) Copias simples de las escrituras de los predios escritura pública para los predios y respectivos certificados de tradición así;
  - 1) Escritura pública 023 de 12 enero de 2014, con matrícula inmobiliaria 382-9591
  - 2) Escritura pública 637 de 12 de octubre de 2018 con matrícula inmobiliaria 382-4003
- c) Copia de pago de impuesto predial
- d) Copia de certificado de cámara de comercio para el caso del establecimiento de comercio denominado Sevidrogas.
- e) Ficha normativa del lugar donde se encuentran los predios acordes con el PBOT vigente en el municipio de Sevilla Valle.

### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- **DELIMITACIÓN:**

El municipio de Sevilla fue fundado el 3 de mayo de 1903, por Don Heraclio Uribe y un grupo de colonizadores antioqueños y caldenses, con el nombre de San Luis. El 4 de septiembre de 1904, el caserío fue erigido corregimiento del Municipio de Buga agrande y finalmente, el 2 de abril de 1914, mediante la Ordenanza N° 26, se constituyó el Municipio de Sevilla. (Plan desarrollo 2012-2015) El área urbana del municipio tiene 3.9 km<sup>2</sup>. El municipio de Sevilla cuenta con 37 barrios, de los cuales los más antiguos son:



PIN de Validación: ab2d0a1e





**AVALUO URBANO -COMERCIAL**

**RADICADO**

El Barrio marco Fidel Suárez, San Luis, El Porvenir. Los Barrios de construcción reciente entre 5 y 10 años son: Prados del Norte, Bello Horizonte, Fernando Botero y Sevilla Centenario.



No.	Barrio	No.	Barrio
1	Alfonso López*	19	Fundadores
2	Belén	20	Inmaculada
3	Cincuentenario	21	Los Alpes
4	Brasil	22	Marco Fidel Suárez
5	Alto de la Cruz	23	Margarita
6	Cafetero	24	Monserate
7	Provivienda	25	Municipal
8	El Carmen	26	Nuevo Horizonte
9	El Pinar	27	Obrero
10	Camilo Torres	28	Popular
11	Fernando Botero**	29	Porvenir*
12	Granada	30	Prados del Norte*
13	Heraclio Uribe	31	San José
14	Jorge Eliécer Gaitán	32	San Luis
15	Las Ferias	33	San Vicente
16	Bonanza	34	Siracusa
17	Tres Esquinas	35	Sevilla Centenario
18	La Esperanza	36	Tres de Mayo
		37	Uribe Uribe

Fuente. Diagnóstico PDM 2012 – 2105.

Barrios más antiguos  
Barrios construidos en años recientes



PIN de Validación: ab2d0a1e



	<b>AVALUO URBANO -COMERCIAL</b>	<b>RADICADO</b>

**5. VÍAS DE ACCESO:** la vía de acceso principal A ESTA DOS PROPIEDADES SON LA CRA 53, se encuentra con una boca calle, se encuentra en buenas condiciones de acceso

• **ACTIVIDADES Y USOS PREDOMINANTES:** Actividad Residencial (AR): Es la destinada básicamente para habitación. Comprende los siguientes grupos:

1. Vivienda Unifamiliar (VU): Aquellas que ocupan un lote independiente y dan cabida a una vivienda, en construcción aislada o agrupada y acceso propio desde la vía pública.

2. Vivienda Bifamiliar (VB): Aquellas en que un mismo lote acoge 2 unidades de vivienda, en construcción aislada o agrupada, con acceso independiente desde la vía pública.

3. Vivienda Multifamiliar (VM): Aquellas en que un mismo predio acoge 3 o más unidades, en construcción aislada o agrupada, con acceso desde una zona común.

4. Vivienda de Interés Social (VIS): Corresponde a aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adjudicación inferior o igual a ciento veinte salarios mínimos legales mensuales, o lo establecido por el Gobierno Nacional. Este aspecto se tratará detalladamente en el capítulo ocho.

## 6. EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:

En este sector está muy referenciada la presencia de las antiguas

- 1) Basílica San Luis Gonzaga.
- 2) Café Casablanca (Designado por la Universidad del Valle, por estudio solicitado por la Gobernación, como el sitio más significativo dentro del Patrimonio Cultural Cafetero en la región, 2016).
- 3) Fincas cafeteras.
- 4) Miradores paisajísticos (La Cuchilla, Monserrate, Tres Esquinas).
- 5) Plaza de la Concordia.
- 6) Plaza Uribe
- 7) Centro Cultural Hugo Toro
- 8) Palacio del Deporte (Estadio, Piscina olímpica, Bicicrós)
- 9) Casa de la cultura
- 10) Casa "Foto Toro"



PIN de Validación: ab2d0a1e



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



	<b>AVALUO URBANO -COMERCIAL</b>	<b>RADICADO</b>

- **TIPOS DE EDIFICACIONES:**

En el sector predomina casas de construcción antigua, alguna con renovación urbana, pero conservando la arquitectura, con fachadas y calles bien cuidadas predomina las casas de tipo unifamiliar con casa como máximo de dos pisos.

**ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:**

El estrato socioeconómico del sector es 2.

- **INFRAESTRUCTURA URBANA:** la estructura en urbanismo y áreas comunes de Sevilla, tiene calles con muy buena amplitud y acordes para la zona cuenta con la infraestructura urbana apta para el desarrollo de los usos mencionados que allí se desarrollan, cuenta con los servicios de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, alumbrado público y recolección de basuras. El transporte público es suficiente y se realiza por las principales vías del lugar.
- **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** en los últimos cinco años, los pueblos que hacen parte del paisaje cultural cafetero han tenido una explosión demográfica, marcada por persona de valor adquisitivo que quieren vivir en pueblos, hechos que han hecho tener una perspectiva de valorización general para todas las

**7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

ACUERDO # 008DICIEMBRE 31 DE 2003“POR MEDIO DEL CUAL SE AJUSTA Y MODIFICA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SEVILLA, VALLE DEL CAUCA”



PIN de Validación: ab2d0a1e

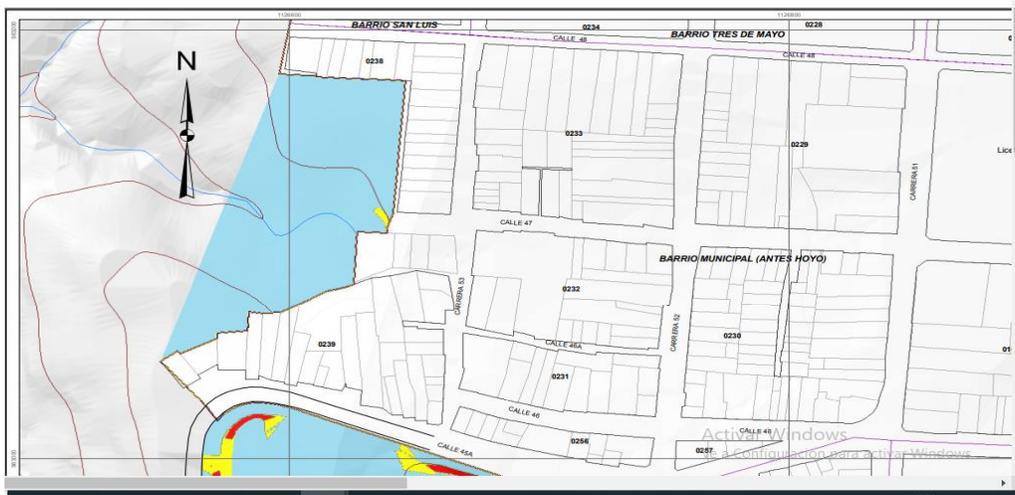




## AVALUO URBANO -COMERCIAL

RADICADO

### CONSIDERACIONES NORMATIVAS:



#### HIDROGRAFÍA

 Drenaje Sencillo

#### RELIEVE

 Curva de nivel

#### CONFLICTO POR USO DEL SUELO

	Grado de Conflicto	Porcentaje de Áreas en Conflicto	Descripción
	Alto	0.6 %	Esta Zona se caracteriza por la presencia de pendientes fuertes con cultivos que puedan llegar a comportarse como agentes detonadores para la pérdida de suelo y algunos deslizamientos.
	Moderado	13.4 %	En la zona existe una subutilización del suelo, cabe destacar que no se presentan problemas fuertes por las pendientes existentes y las labores que se desarrollan en la misma.
	Sin Conflicto	86.0 %	La zona se caracteriza por la presencia de pendientes y cobertura de suelo que no afectan la estabilidad de la ladera.



PIN de Validación: ab2d0a1e



	<b>AVALUO URBANO -COMERCIAL</b>	<b>RADICADO</b>

## 8. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES OBJETO DEL AVALUO

FUENTE	predio 1	Predio 2
Área en escritura	218 metros	210 metros
Certificado de tradición	140 metros	210 metros
Medidas verificadas mediante visita de avalúo	153,3 metros	Sv
Consulta Sistema Nacional Catastral	172 metros	122 metros
<b>ÁREA ADOPTADA</b>	<b>153,3metros</b>	<b>122 metros</b>

**Nota:** Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

### LINDEROS Y DIMENSIONES:

#### Casa carrera 53 n. 47-05 para efectos de este avalúo casa n.1

**Por el Norte:** Con casa de Adela rodas de Carvajal  
**Por el Oriente** El frente carrera 53  
**Por el Sur:** Con la calle 47  
**Por el occidente:** Hasta un alambrado limita con el predio de Nicéforo Peña

**FUENTE:** Copia de la escritura pública N° 023 del 20 de enero de 2014, otorgada en la Notaria Segunda de Buga.

#### Casa carrera 53 n. 47-41 para efectos de este avalúo casa n.2

**Por el Norte:** con el predio de Cristóbal Aranguren  
**Por el Oriente** El frente carrera 53  
**Por el Sur:** Con el predio de Susana Palacio  
**Por el occidente:** con el predio que fue o es de Echeverry.

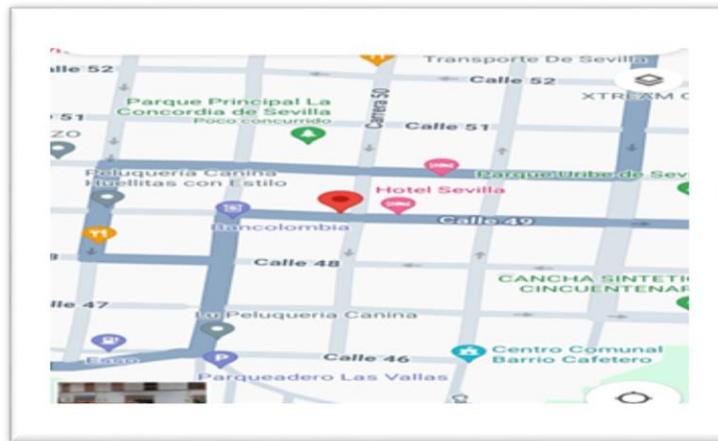


PIN de Validación: ab2d0a1e



	<b>AVALUO URBANO -COMERCIAL</b>	<b>RADICADO</b>

**FUENTE:** Copia de la escritura pública N° 637 del 12 octubre de 2018, otorgada en la Notaria Segunda de Sevilla.



**Ubicación google mapas Droguería**

### 8.1 ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO SEVIDROGAS:

Se incluye en la clase 4773, «Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador, en establecimientos especializados

El certificado de cámara de comercio de Sevilla, **Gladys Montoya González, Cc,29.818.060**

Fecha de matrícula 21 de febrero de 2018

Ultima renovación 2022 17 de marzo de 2022

Grupo NIF: Grupo III- Microempresas.

Ubicada en calle 49 No. 50-10

Municipio Sevilla Valle.

Al realizar la visita para hallar el Avalúo, se evidencia que el establecimiento está muy bien ubicado y con muy buen inventario, se procede a tomar registro fotográfico y se le hacen preguntas acerca de los gastos que tiene para el establecimiento, la señora Gladys me



PIN de Validación: ab2d0a1e



	<b>AVALUO URBANO -COMERCIAL</b>	<b>RADICADO</b>

direcciona hacia el contador para saber con más exactitud por eso decido tomar como método de valoración método contable o de libros; y le adicionare el valor por el buen nombre (anexo Excel libro de avalúos)

## 8.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES OBJETO DEL AVALUO

### ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS:

- **DISTRIBUCIÓN INTERNA**

Primer piso: Acceso principal, al lado izquierdo del ingreso se encuentran distribuidas las tres habitaciones separadas en muro de ladrillo con revoque y pintura al lado

<b><u>Casa carrera 53 n. 47-05 para efectos de este avalúo casa n.1</u></b>	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Zapatas con vigas de amarre en ferro concreto
Estructura	Vigas y columnas
Fachada	Revoque pintado, ventanas en hierro
Cubierta	Techo en teja barro en el área de patio zinc.
Cielo raso	Estructura en aluminio e icopor
Muros	En aparente buen estado
Pisos	cerámica
Carpintería metálica	Ventanería en hierro, y puertas de acceso a la habitaciones metálicas
Iluminación	Tiene buena iluminación
Baños	Sin división acabados básicos
Cocina	Básica sin cajoneros
Número de pisos	1
Uso	Residencial estrato 2
Vetustez	Escritura 023 de 20 enero de 2014 (ultima escritura)
Estado de conservación	Bueno.



PIN de Validación: ab2d0a1e



	<b>AVALUO URBANO -COMERCIAL</b>	<b>RADICADO</b>

derecho se encuentra la sala-comedor y la cocina la puerta de acceso y seguido el patio en verde o lote sin construir.

<b><u>Casa carrera 53 n. 47-39 para efectos de este avalúo casa n.2</u></b>	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Casa construida en bahareque
Estructura	Sin evidencias
Fachada	Con revoque y fachaleta
Cubierta	Aparentemente en taja de barro
Cieloraso	Sin evidencias
Muros	Sin evidencias
Pisos	2
Carpintería metálica	metálica
carpintería en madera	Escalas de acceso en madera
Iluminación	Sin evidencias
Baños	Sin evidencias
Cocina	Sin evidencias
Número de pisos	2
Uso	Residencial estrato 2
Vetustez	Escritura 707 de 1958 (65 años)
Estado de conservación	Aparentemente bien

Ubicación Google maps predio 2



PIN de Validación: ab2d0a1e



	<b>AVALUO URBANO -COMERCIAL</b>	<b>RADICADO</b>

Ubicación google maps predio 1

## 9. MÉTODOS DE AVALÚO:

A continuación, relaciono los métodos que serán utilizados para el objeto de este avalúo; dos bienes inmuebles y un establecimiento de comercio.

**Artículo 1º. Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Este es el método acorde para este tipo de propiedades ya que se encuentra en una zona urbana donde hay un mercado dispuesto a satisfacer una necesidad (establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC)

**CAPÍTULO II De la actividad de valuación Artículo 4º. Actividades del evaluador contempladas en el literal i) del artículo 4º de la Ley 1673 de 2013.** De conformidad con lo señalado en el literal i) del artículo 4º de la Ley 1673 de 2013, a partir del 1º de febrero del año 2016, se considerarán actividades propias del evaluador la rendición de avalúos respecto de:

1. Activos operacionales y establecimientos de comercio.
2. Intangibles.
3. Intangibles especiales

(Establecido Decreto 556 del 14 de marzo de 2014 (Por el cual se reglamenta la ley 1673 de 2013)

Teniendo en cuenta la norma contable para determinar un valor. Los métodos contables de valoración de empresas son aquellos que parten de la información contenida en los Estados Financieros para conocer el valor de la empresa, para este caso se determinó el valor comercial de la empresa teniendo como base el balance general , la declaración de renta de la propietaria y el valor de ganancia en un periodo de seis meses y se halla un promedio, además de mirar la situación de la empresa que maneja inventarios en consignación, lo cual constituye un pasivo variable a corto y largo plazo.



PIN de Validación: ab2d0a1e



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





## AVALUO URBANO -COMERCIAL

RADICADO

CASA COLOMBINA - INVESTIGACIÓN DE MERCADO														
Nº	OFERTA INICIAL	OFERTA FINAL	TIPO LOTE	NORMA	FRENTE LOTE (M)	FONDO LOTE (M)	ÁREA LOTE (M2)	Nº PISOS	ÁREA CONSTRUCCIÓN M2	ESTADO CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 GLOBAL (TERRENO Y CONSTRUCCIÓN)	DIRECCION	TELEFONO	DESCRIPCIÓN
OFERTA 1	\$ 310.000.000	\$ 303.800.000	CONSTRUCCION	CASA URBANA	10	29,8	298	2	298,00	BUENO	\$ 1.019.463,08	SEVILLA	ANUNCI EN TROVIT INTERNET <a href="https://nd.cik.khrtbee.com/id.1gk0A1HJ/O/origin.2/section.1/section_type.1/country.colombia/homes/uid.61680rou+web-74964bc47-4b9a96399ba9121/tracking/67B%7D/what_d.casa%20sevilla/tye.1/page.1/cookieid.10211636502e3af07e3c8.826199937/pos.8/">https://nd.cik.khrtbee.com/id.1gk0A1HJ/O/origin.2/section.1/section_type.1/country.colombia/homes/uid.61680rou+web-74964bc47-4b9a96399ba9121/tracking/67B%7D/what_d.casa%20sevilla/tye.1/page.1/cookieid.10211636502e3af07e3c8.826199937/pos.8/</a>	Casa en venta muy bien ubicada en Sevilla. Consta de Dos plantas : En la primera totalmente para remodelar un apto pequeño y en la segunda un espacio muy amplio para modificar ej obtener en total 5 alcobas...
OFERTA 2	\$ 180.000.000	\$ 171.000.000	CONSTRUCCION	CASA URBANA	7	20	140	1	140,00	BUENO	\$ 1.221.428,57	SEVILLA	3157742376	2 Pisos con parqueadero para muchos, 4 habitaciones cocina integral, con apartamento de dos habitaciones para alquiler
OFERTA 3	\$ 170.000.000	\$ 161.500.000	CONSTRUCCION	CASA URBANA	14	10	140	1	140,00	BUENO	\$ 1.183.571,43	SEVILLA	INMOBILIARIA SEVILLA	Casa de 3 habitaciones dos baños sala comedor cocina excelentes acabados
OFERTA 4	\$ 180.000.000	\$ 171.000.000	CONSTRUCCION	CASA URBANA	8	18	144	1	144,00	BUENO	\$ 1.187.500,00	SEVILLA	3136495348	Casa de tres habitaciones, con excelentes acabados recién reformada la cocina
OFERTA 5	\$ 175.000.000	\$ 166.250.000	CONSTRUCCION	CASA URBANA	10	12	120	1	120,00	BUENO	\$ 1.385.416,67	SEVILLA	3136495348	casa de 4 habitaciones con cocina integral dos baños garaje y apartamento 1 piso



PIN de Validación: ab2d0a1e





**AVALUO URBANO -COMERCIAL**

**RADICADO**

PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO							
OFERTAS	VALOR M2 TERRENO	OBSERVACIONES					
1	\$ 1.019.463,09		MÍNIMO 3 OFERTAS				
2	\$ 1.221.428,57						
3	\$ 1.153.571,43						
4	\$ 1.187.500,00						
5	\$ 1.385.416,67						
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 1.193.475,95</b>		VERIFICAR QUE ESTEN TODOS LOS DATOS EN LA FÓRMULA				
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 88.467,69	SI HAY MENOS DE 10 DATOS SE USA LA FORMULA DE " <b>DESVEST.M</b> " SI HAY MAS DE 10 DATOS SE USA LA FORMULA DE " <b>DESVEST.P</b> "	VERIFICAR QUE ESTEN TODOS LOS DATOS EN LA FÓRMULA				
COEFICIENTE VARIACIÓN	<b>7,41%</b>	DEBE SER MENOR AL <b>7.5%</b> - ART 11 RES 620 DE 2008.  CUANDO ES SUPERIOR AL <b>7.5%</b> SE DEBE REFORZAR LA INVESTIGACIÓN					
LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.281.944						
LÍMITE INFERIOR	\$ 1.105.008						
COEFICIENTE ASIMETRÍA	-0,9223	SI EL COEFICIENTE ES NEGATIVO ADOPTA UN VALOR POR DEBAJO DEL PROMEDIO	VERIFICAR QUE ESTEN TODOS LOS DATOS EN LA FÓRMULA				
<b>VALOR ADOPTADO M2 CONSTRUCCION Y TERRENO</b>	<b>\$ 1.105.000,00</b>	<b>EN ESTE CASO SE ADOPTA UN VALOR POR DEBAJO DEL VALOR PROMEDIO DADO QUE EL COEFICIENTE DE ASIMETRÍA ES NEGATIVO</b>					



PIN de Validación: ab2d0a1e



	<b>AVALUO URBANO -COMERCIAL</b>	<b>RADICADO</b>

- AVALÚO CASA 1 SEVILLA-			
ÍTEM	ÁREA (m2)	VALOR UNITARIO (M2)	SUBTOTAL
VALOR DE LOTE	66,90	\$ 500.000,00	\$ 33.450.000,00
VALOR LOTE MAS CONSTRUCCION	86,40	\$ 1.105.000	\$ 95.472.000,00
AREATOTAL	153,30		
TOTAL			\$ 128.922.000,00
<b>TOTAL ADOPTADO</b>			<b>\$ 128.920.000,00</b>

- AVALÚO CASA 2 SEVILLA-			
ÍTEM	ÁREA (m2)	VALOR UNITARIO (M2)	SUBTOTAL
VALOR DE LOTE			\$ -
VALOR LOTE MAS CONSTRUCCION	122,00	\$ 1.105.000	\$ 134.810.000,00
AREATOTAL	122,00		
TOTAL			\$ 134.810.000,00
<b>TOTAL ADOPTADO</b>			<b>\$ 134.810.000,00</b>

VALOR PARA LA DROGUERIA	
VALOR DE LA EMPRESA=	\$ 158.572.500
GANANCIA POR MESES	\$ 104.381.820
PROMEDIO	\$ 131.477.160



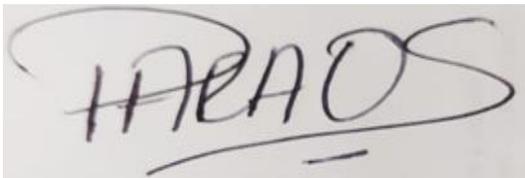
PIN de Validación: ab2d0a1e



	<b>AVALUO URBANO -COMERCIAL</b>	<b>RADICADO</b>

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

- Se evalúa por separado las propiedades y de acuerdo al orden que da la demanda de reconocimiento y consecuente liquidación de sociedad comercial de hecho de mayor cuantía.
- La casa, No. 1 se hizo la visita de inspección para comparar medidas, es una propiedad con buenas condiciones con opción de ampliación hacia la parte del patio
- La casa No. 2 se evidencia desde afuera ya que no hubo lugar al ingreso y para este caso doy un valor debido a que está en el mismo sector y se puede tomar como referencia el estudio de mercado y multiplicar le valor por los metros con los que se cuenta en la información IGAC (RECIBO DE PREDIAL).
- El valor adoptado para cada uno de los predios:
  - 1) **CON UN VALOR DE \$128.920.000 (CIENTO VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS).**
  - 2) **CON UN VALOR DE \$134.800.000 (CIENTO TREINTA Y CUATRO OCHOCIENTOS MIL PESOS).**
  - 3) **CON UN VALOR DE \$131.477.160 (CIENTO TREINTA UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA PESOS)**
- Este informe es un valor comercial emitido por mi concepto como Avaluadora, basado en el estudio de mercados, Puede tener variaciones de acuerdo a condiciones de negocio. Para fines administrativos y jurídicos los Avalúos tendrán una vigencia de doce meses, contada a partir de la fecha de su emisión, siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.06/05/2024



PAULA ANDREA RAMIREZ OSORIO  
 Aval-66961573.  
 CELULAR: 3104748881  
 paulinaramirez1119@gmail.com

**Anexo certificado dado para el mes de mayo y copia de cedula.**



PIN de Validación: ab2d0a1e





AVALUO URBANO -COMERCIAL

RADICADO

## ANEXOS

- FOTOGRAFICOS

Inserte las fotografías



FRENTE DE LA DROGUEIA



ESPACIO GENERAL DE LA DROGUERIA



PIN de Validación: ab2d0a1e





AVALUO URBANO -COMERCIAL

RADICADO



LATERAL IQUIERDO DE LA DROGUERIA

Indique la descripción de la imagen



PIN de Validación: ab2d0a1e





AVALUO URBANO -COMERCIAL

RADICADO

PARTE INTERNA DE LA DROGUERIA

COMPUTADOR

• FOTOGRAFICOS

CASA No. 1



FACHADA



ALCOBA PRINCIPAL



COCINA -SALA -COMEDOR



COCINA



PIN de Validación: ab2d0a1e





AVALUO URBANO -COMERCIAL

RADICADO



PATIO



ALCOBA 2



AREA SIN CONSTRUIR



BAÑO



PIN de Validación: ab2d0a1e





AVALUO URBANO -COMERCIAL

RADICADO

CASA No. 2



PIN de Validación: ab2d0a1e





PIN de Validación: b21e0ad3



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) PAULA ANDREA RAMIREZ OSORIO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66961573, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Octubre de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-66961573.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PAULA ANDREA RAMIREZ OSORIO 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  
13 Oct 2023

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  
13 Oct 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
13 Oct 2023

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b21e0ad3



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
13 Oct 2023

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
13 Oct 2023

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  
13 Oct 2023

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  
13 Oct 2023

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b21e0ad3

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

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
13 Oct 2023

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
13 Oct 2023

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
13 Oct 2023

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  
13 Oct 2023

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b21e0ad3



Fecha de inscripción  
**13 Oct 2023**

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  
**13 Oct 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CAICEDONIA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 8 # 11 - 19

Teléfono: 3104748881

Correo Electrónico: paularaos@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PAULA ANDREA RAMIREZ OSORIO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 66961573**

**El(la) señor(a) PAULA ANDREA RAMIREZ OSORIO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



PIN de Validación: b21e0ad3



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b21e0ad3**

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 dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACIÓN PERSONAL  
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO **66.961.573**

**RAMIREZ OSORIO**

APELLIDOS

**PAULA ANDREA**

NOMBRES

*PAULA ANDREA RAMIREZ OSORIO*  
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **11-MAR-1977**

**CAICEDONIA**  
(VALLE)

LUGAR DE NACIMIENTO

**1.54**

ESTATURA

**O+**

G.S. RH

**F**

SEXO

**06-SEP-1995 CAICEDONIA**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

*Juan Carlos Galindo Vácha*  
REGISTRADOR NACIONAL  
JUAN CARLOS GALINDO VÁCHA



A-3102800-00849680-F-0066961573-20160917

0051283948A 1

46780709