

Entrega de informe 2022-00044-00

Liliana Arcila <lilianaarcila@gmail.com>

Jue 20/10/2022 4:04 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Caldas - Manzanares
<j01prmpalmanza@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Liliana Arcila Rivera, mayor de edad y vecina de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.317.062 de Manizales, en calidad de perito evaluadora y auxiliar de la justicia, debidamente nombrada y posesionada en el proceso de la referencia, de manera respetuosa envió dictamen solicitado y respuesta a requerimiento.

--

Liliana Arcila Rivera
Arquitecta Avaluadora
Cel 312 744 74 37

**LILIANA ARCILA RIVERA
ARQUITECTA AVALUADORA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA
MP 17700-44544 – RAA AVAL-24317062
INFORME PERICIAL
PROCESO 17433 40 89 001 2022 00044 00**

TIPO	FINCA AGRÍCOLA
DEPARTAMENTO	CALDAS
MUNICIPIO	MANZANARES
CORREGIMIENTO	TRAVESIAS
VEREDA	CENTRO
NOMBRE DEL PREDIO	EL AGUACATE



Fuente: GOOGLE EARTH

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 DOCUMENTO DE SOLICITUD

El presente informe se realiza como prueba pericial solicitado por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MANZANARES dentro del PROCESO DE SUCESION INTESTADA con RADICADO 2022-00044.

1.2 MARCO LEGAL DE REFERENCIA

La pericia se realiza en el marco de la Ley 1564 de 2012 CGP, la Ley 1561 de 2012, la Resolución 041 de 1996, la Ley 388 de 1.997, el Decreto 1420 de 1.998, la Ley 99 de 1.993, la Resolución 620 de 2.008 y el Manual de Reconocimiento Predial del Ministerio de Hacienda-IGAC, y la Ley 139 de 1994.

1.3 DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN SUMINISTRADA

Contiene:

- Factura impuesto predial 11434 FC 174330001000000320011000000000
- Certificado de tradición de 12 de agosto de 2022, MI No.108-854
- Certificado Catastral Nacional No..5218-792705-87753-0.

Datos de contactos: Leonel Montoya Montes, celular 3132137151

1.4 DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

- Plan Básico de Ordenamiento territorial Municipio de Manzanares – Caldas

1.5	TIPO DE PROPIEDAD	Predio Rural
1.6	UBICACIÓN	Municipio de MANZANARES – Vereda CENTRO
1.7	PROPIETARIO	María Elvia Montes de Montoya, CC. 24721524
1.8	EXPLOTACION	Agropecuaria
1.9	SOLICITANTE DEL INFORME	Luz Deisy Montoya Ospina y José Reinel Montoya Ospina
1.10	DESTINO DEL AVALUO	PRUEBA PERICIAL
1.11	FECHA DE VISITA	21 de septiembre 2.022
1.12	FECHA DEL INFORME	12 de octubre de 2.022
1.13	ATENDIDO POR	Leonel Montoya Montes

1.14 OBJETO O PROPÓSITO DEL INFORME

El presente informe se realiza como parte de la prueba pericial solicitada por el Juzgado Promiscuo Municipal de Manzanares dentro del Proceso **Sucesión Intestada**, iniciado por Luz Deisy Montoya Ospina y José Reinel Montoya Ospina en contra de la causante María Elvia Montes, radicado: 2022-00044, realizado en el área rural del Municipio de Manzanares.

1.15 VIGENCIA DEL INFORME

De acuerdo con el artículo 6 del Decreto 1139 de junio 30 de 1995 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente informe tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando las características endógenas y exógenas del inmueble se mantengan.

1.16 CREDENCIALES DE LA PERITO

Avaluadora Registro Abierto de Avaluadores – RAA: AVAL-24317062
Arquitecta – MP 17700 - 44544

1.17 RESPONSABILIDAD DEL PERITO

La Perito no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad o el título legal de la misma (escritura).

La Perito no revelará información sobre el peritaje a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo pericial.

1.18 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DEL PERITAJE (Carácter de independencia)

La Perito declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto del dictamen que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Los términos de este dictamen pericial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El dictamen está enmarcado en la ley 1564 del código General del Proceso, y por lo tanto está sujeto a los requisitos de ley. Este informe es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro del proceso judicial, el destino del dictamen es un juzgado. Por lo tanto, incluye la asistencia por parte del Avaluador (Art. 228) y al ser una prueba pericial, cuenta con procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Artículo 226.

2. INFORMACIÓN DEL MUNICIPIO

2.1 LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS



MANZANARES es un municipio colombiano situado en el departamento de Caldas. Es llamada la Ciudad Cordial. Cuenta con una población estimada en 32.869 habitantes, una extensión de 244 kilómetros cuadrados, temperatura promedio de 19 °C, Se encuentra a 117 kilómetros de la capital del departamento, Manizales en un tiempo de 4 horas de viaje.

El municipio limita por el oriente con Marquetalia, por el occidente con Marulanda, por el norte con Pensilvania y por el sur con Fresno Tolima. Sus corregimientos y veredas son:

Zona Centro: *Travesías*, Romeral, Dosquebradas, La Esmeralda, Santo Domingo Alto, Quebraditas Corozal, Letras, El Toro, La Unión, La Campiña, Buena Vista, San Luis, La Chalca, La Miel.

Área urbana: San Antonio, San Luís, El Carmen, San Roque, Fátima, Pedrito Osorio, Obrero, Álvaro Rey, La Cordialidad, Rondinela, Milenio III, Santa Clara, Travesías, Villa del Sol, Ojaz, Mirador, Lombo, Las Colinas, Guadalupe.

Corregimiento Los Planes: San Juan Carretera, Planes, Santa Bárbara Alta, *Santa Bárbara Baja*, El Sueldo, Las Peñas, San Isidro, San José, La Rica, El Vergel, San Juan la Siria, San Juan Guarinó.

Corregimiento Aguabonita: Aguabonita, El Pastal, El Crucero, San Pedro, Guayaquil, La Cristalina, San Vicente, La Sonrisa, La Gallera, La Floresta, Llanadas, Palmichal, Quimulá, Campo alegre, La Ceiba.

Corregimiento Las Margaritas: Las Margaritas, El Callao, Las Mercedes, La Italia, El Aliso, La Arabia, Santo Domingo, Buenos Aires, Naranjal, Cantadelicia.

2.2 INFORMACION BASICA DEL MUNICIPIO DE MANZANARES

COORDENADAS:	5°15'7" N – 75° 9'25" W
ALTURA:	1871 msnm
TEMPERATURA PROMEDIO:	19 °C
PRECIPITACIÓN MEDIA:	425 mm
PISO TÉRMICO:	Frío
LIMITANTES CLIMÁTICOS:	Ninguno
DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS:	La diferencia en la precipitación entre el mes más seco y el mes más lluvioso es de 45 mm. La variación en las temperaturas durante todo el año es 19.8 °C

2.3 ACTIVIDAD ECONÓMICA

Los ingresos económicos de esta localidad provienen de la ganadería y el cultivo del café. También son importantes la producción de caña panelera y plátano.

2.4 INFRAESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

Su posición estratégica en el centro de ésta subregión lo ha convertido en el eje de la actividad comercial y del transporte de la zona circundante. A nivel microindustrial produce bloques para la construcción, cueros, calzado y velas.

La pequeña aldea de Manzanares fue creada en 1864 en el sitio denominado Agua Bonita, lugar en el cual descansaban los arrieros que recorrían el camino que existió entre Salamina y Honda.

CENTROS TURÍSTICOS. En el área urbana es posible visitar la mayoría de los sitios de interés turístico, haciendo un pequeño circuito que parte de la Alcaldía Municipal, donde funcionan todas las dependencias gubernamentales, al frente, se encuentra el parque principal, enmarcado por la iglesia de San Antonio y a un costado con una arquitectura paisa, encontramos la Casa de la Cultura. Continuando por la vía que conduce a Pensilvania y Marquetalia, vía oriente, podemos contemplar el cerro Guadalupe y nadar en el río la Miel.

ECOPARQUE LOS PANTÁGORAS

Ubicado al oriente del área urbana municipal, este complejo turístico en la actualidad en construcción, presenta una serie de escenarios que llamarán la atención de propios y extraños de lo que realmente debe tener un parque ecológico. En él hallarán los visitantes 6 núcleos que prácticamente reúnen los legados de nuestros indígenas, los Pantágoras.

2.5 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO

Actualmente en el sector se vive un ambiente de relativa calma y seguridad que genera el proceso de paz que adelanta el Gobierno Nacional y su cercanía a municipios y centros poblados.

2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN O DESVALORIZACIÓN

Se consideran positivas y buenas especialmente por los siguientes aspectos:

- ✓ La disponibilidad inmediata del recurso hídrico y eléctrico.

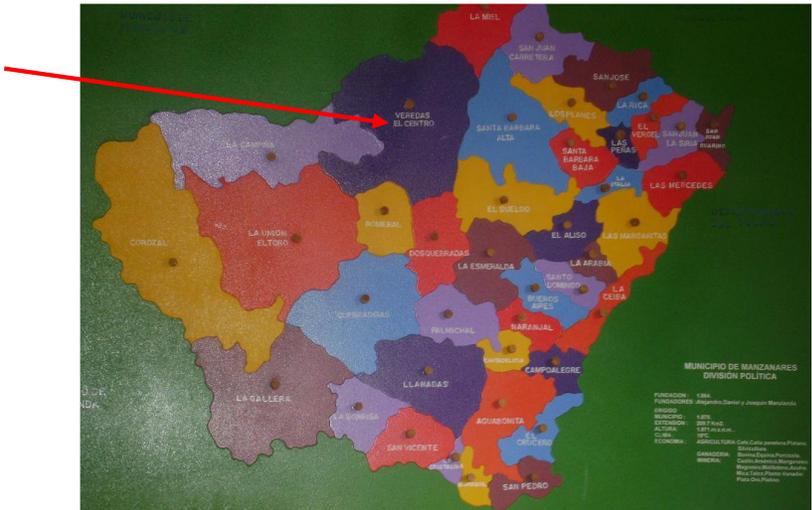
- ✓ Las buenas condiciones climáticas.
- ✓ Firmeza de sus suelos.
- ✓ Fertilidad de sus suelos.

Se consideran negativas para la capacidad productiva:

- ✓ Las fuertes pendientes en algunos sectores del predio limitando su producción a ganado y algunas variedades, que requieren de mecanización.
- ✓ Se consideran negativas por su incapacidad productiva, por ser predios mayores a la unidad agrícola básica son carentes de estructura económica.

3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

UBICACIÓN VEREDAS CENTRO MUNICIPIO DE MANZANARES



UBICACIÓN DEL PREDIO EN VEREDAS CENTRO - MUNICIPIO DE MANZANARES



3.1. GEOLOGÍA

Teniendo como base la Cartografía Geológica del Municipio de Manzanares a escala 1:25.000, realizada por Clavijo y Montes 1995, se cartografiaron rocas metamórficas e ígneas que varían en edad desde el Paleozoico hasta el Cuaternario.

Las rocas Paleozoicas que afloran en el área corresponden a las metamorfitas del **Complejo Cajamarca (Pzc)** y a un **metagabro (Pzmg)**.

Las primeras, son rocas metasedimentitas, cuarcitas, pizarras y esquistos cuarzomíceos que conforman el núcleo de la Cordillera Central; varían ampliamente tanto en extensión como en composición, y presentan un metamorfismo de bajo a medio grado, predominantemente en las Facies Esquisto Verde a Anfibolita, con evidencias radiométricas de haber estado sometidas a más de un evento metamórfico de los cuales, uno al menos sería del Paleozoico Inferior y otro del Paleozoico Superior, (González 1989).

El Metagabro cubre aproximadamente 1 Km² y se encuentra en contacto fallado con las tectonitas del Guarínó. Conserva su textura ígnea original, aunque presenta milonitización cerca de la Falla de Palestina.

Las rocas del Mesozoico aflorantes en el área son del Cretáceo y pertenecen a **las Tectonitas del Guarínó (Ktg)**, que están en contacto gradacional con las rocas del complejo Cajamarca. Comprenden una unidad de roca con metamorfismo dinámico sobre puesto a un metamorfismo regional de bajo grado; son de color gris y rojizo cuando están alteradas. Cerca de la Falla de Palestina la roca se torna finamente laminada y masiva al alejarse de ésta.

Las rocas del Cenozoico corresponden a un complejo conformado por los **Cerros La Paila, La Ermita y Guadalupe (Tadg)** y por la **Formación Casabianca (Tscb)**. Los primeros presentan formas dómicas típicas y están en contacto intrusivo con las rocas del Complejo Cajamarca y con la Formación Casabianca. Están constituidos por andesitas porfíricas con variación a dacitas, mesocráticas a leucocráticas, que toman coloraciones rojizas cuando están alteradas. Los segundos presentan la forma característica de un flujo y están conformados por flujos de escombros y de lodo en menor proporción, son en general matriz soportados, con matriz tamaño arena cien por ciento volcánica y clastos subredondeados a redondeados hasta de 2.0 m., de composición predominantemente volcánica. Se encuentran en contacto discordante con las metamorfitas del Complejo Cajamarca.

3.2. GEOMORFOLOGÍA

En el área rural existen cuatro unidades con diferentes características geomorfológicas. La Zona Geomorfológica 1 (ZG1), corresponde a una gran parte del área rural y está relacionada con las rocas del Complejo Cajamarca; se caracteriza por ser una zona montañosa de pendientes moderadas a altas, con cimas redondeadas por la presencia de depósitos de caída piroclástica, laderas moderadas e irregulares y drenajes de moderada a alta densidad de Occidente a Oriente respectivamente y alta disección, de patrón erosional y tipo subparalelo angulado.

Por último, la Zona Geomorfológica 4 (ZG4), corresponde a una forma dómica relacionada con el Cerro Guadalupe que está constituido por rocas ígneas que varían de composición andesítica adacítica; se caracteriza por ser una zona montañosa de pendientes altas, con cimas redondeadas por la presencia de depósitos de caída piroclástica, laderas largas e irregulares y drenajes de baja densidad y moderada disección, con patrón erosional y tipo subparalelo.

3.3. HIDROLOGÍA

La fuente de aguas superficiales más significativa en el área del Municipio de Manzanares como principal drenaje dentro de su perímetro es el río Santo Domingo, cuyo nacimiento se da en el cerro Guadalupe muy cerca del límite del perímetro urbano al noreste. Su recorrido por el área urbana se hace a cielo abierto, en el sentido este - suroeste. En este recorrido sirve de colector en un 95% para las aguas negras y lluvias de gran parte del alcantarillado del Municipio, razón por la cual es de suprema importancia el manejo futuro que se dé no solo de sus aguas, sino también de su recorrido. Existen algunos drenajes secundarios que nacen en el flanco occidental del perímetro urbano como son: Quebrada El Rosario que nace en La cuchilla de San Luis, Quebrada San Antonio cuyo nacimiento se encuentra ubicado en la parte oeste de La Cuchilla de San Luis en los predios de Don Jorge Salazar, Jairo Aristizábal y Serafín González, y la Quebrada El Palo cuyo nacimiento se encuentra ubicado en el alto La Campiña. Estas quebradas a pesar de tener caudales muy bajos y recorridos muy cortos representan amenazas potenciales grandes, por la pendiente fuerte en el recorrido que hacen dentro del perímetro urbano y la poca cobertura que poseen. Todos estos drenajes vierten sus aguas al río Santo Domingo.

Río Santo Domingo: Nace en el cerro Guadalupe tomando dirección suroeste; entra al área urbana del Municipio por la región este por el sitio conocido como "la zona de tolerancia" y es allí donde comienza a recibir toda la cuota de vertimientos generados por los barrios adyacentes y las primeras bombas de gasolina. Todos estos vertimientos son directos y en ninguno de los casos existen plantas de tratamiento residual previo, de donde se deduce que su cauce comienza a tener altos índices de contaminación.

En el punto de tres esquinas toma dirección oeste y aquí prácticamente es donde se aumenta su contaminación ya que comienza a recibir vertimientos de aguas negras de los barrios situados en su flanco oriental y occidental. De conformidad con los criterios del decreto 1594/84, estas aguas no son consideradas aptas para el tratamiento y por ende tampoco lo son para el consumo humano.

Al río Santo Domingo vierten sus aguas las quebradas San Antonio, San Roque y el Palo que atraviesan el área urbana de Norte a Sur, aportando grandes cantidades de contaminantes por aguas negras, antes de salir y voltear su curso hacia el sur del Municipio. La cantidad de vertimientos que recibe es de un 90% de las aguas negras y residuales que se generan en el Municipio de Manzanares.

En su recorrido desde el nacimiento hasta el casco urbano de 11 Km. de longitud, sus orillas presentan la pérdida total de la cobertura vegetal y en su parte alta tiene problemas erosivos debido a la tala indiscriminada que sufre el cerro Guadalupe en su parte baja. Un aspecto adicional que se debe tener en cuenta sobre la contaminación que sufre este cuerpo de agua, lo constituye las basuras ya que, en su kilómetro de recorrido por el caserío, en ambas orillas las cantidades de desechos son preocupantes. Los moradores, los arrojan, creando factores adicionales de detención de aguas negras, obstrucción de descoles y desechos sólidos en su cauce.

3.4. DIMENSION AMBIENTAL

3.4.1. PERFIL AMBIENTAL MUNICIPAL 4344

Características biofísicas.

Vegetación.

Selva pluvial subtropical (SP – ST) Bosques primarios Localización: Varios son los lugares del Municipio en donde se encuentra esta formación (Cuchilla san Luis, Cuchilla Naranjal, Monte Loro, Cerro Guadalupe, Monserrate, Cuchilla La Paila, Cerro La Hermita). Los límites climáticos en cuanto a temperatura están entre los 17 °c a los 24°c.; están ubicados entre los 1800 y 2400 metros sobre el nivel del mar.

Selva Seca. Montaña Baja. (SS – MB) Localización: Esta forma parte de las cuchillas altas que existen en nuestro Municipio (en la zona occidental tenemos Cuchillas, el Yarumo, el Hacha, el Carate, San Luis); zona centro (Monte Loro, Loma la Esmeralda, Cuchilla Monserrate); zona oriental (Cuchilla Guadalupe, Cerro la Paila, Cerro la Hermita). Tiene como límites climáticos una temperatura entre 12 y 18° c. y una altura sobre el nivel del mar entre los 2.000 y 3.000 metros.

4. INFORMACIÓN JURIDICA Y CATASTRAL

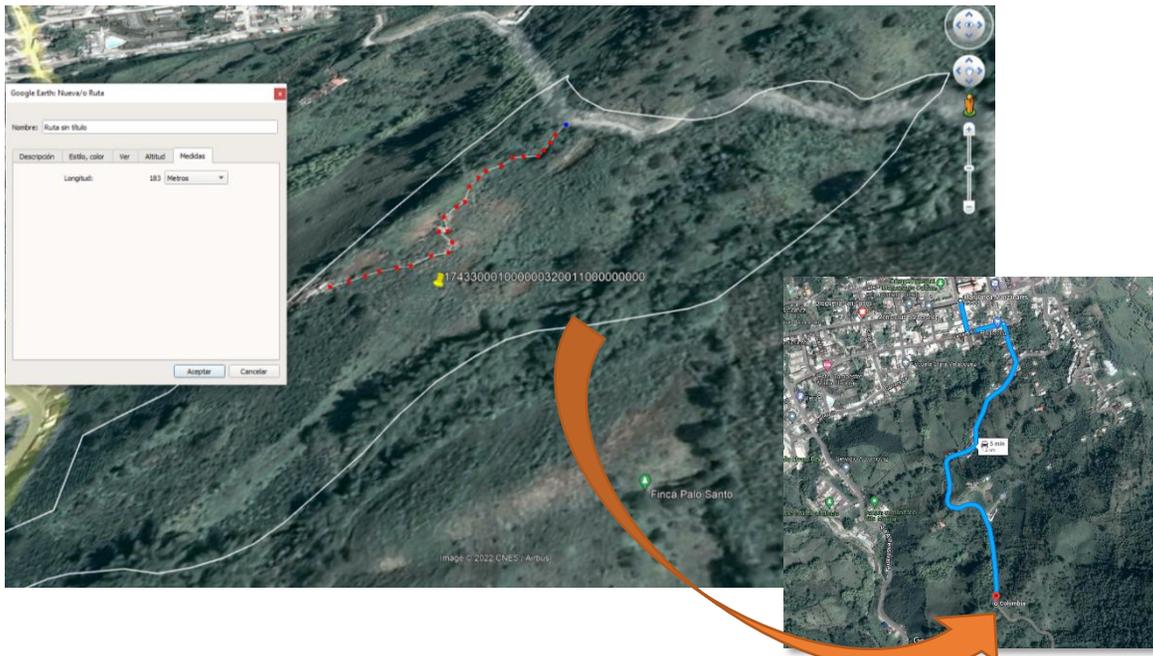
	Según títulos y folio	Según catastro
DEPARTAMENTO:	Caldas	Caldas
MUNICIPIO:	Manzanares	Manzanares
VEREDA:	Centro	Centro
NOMBRE DEL PREDIO:	El Aguacate	El Aguacate
PROPIETARIO:	María Elvia Montes Montoya	María Elvia Montes Montoya
MATRICULA INMOBILIARIA:	108-854	
NÚMERO CATASTRAL:	174330001000000320011000000000	001000000320011000000000
AVALÚO CATASTRAL:		\$9.702.000
TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	Escritura No. 325 (16-11-1978) de la Notaría Única de Manzanares	
OBSERVACIONES:		

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad

5. GENERALIDADES DEL PREDIO

5.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

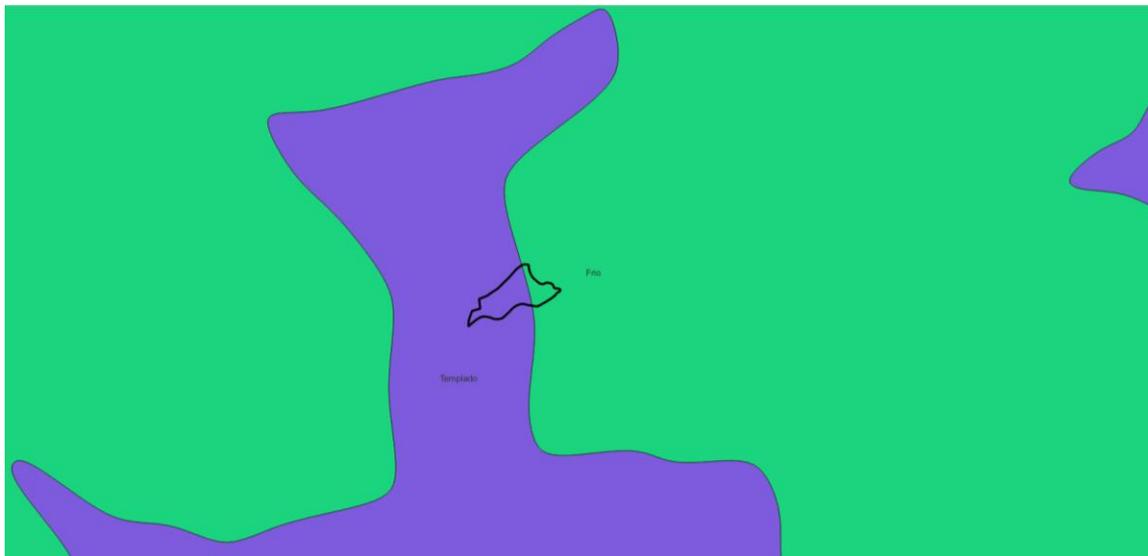
5.1.1 Ubicación y Accesibilidad:



Se accede al predio partiendo de la plaza principal del municipio de Manzanares hacia el suroriente por el camino antiguo a Fresno, vía en mal estado, en una distancia de 1,2 km aprox. y un recorrido de 5 min, a mano derecha se encuentra el predio objeto de la presente valoración. La vivienda se encuentra por un camino muy pendiente en un recorrido de 183 m.

ALTURA PROMEDIO DEL PREDIO	1.871 msnm.
CIUDAD DE REFERENCIA	Manizales
DISTANCIA A LA CAPITAL DEPTAL.	115 Km. a Manizales
CABECERA MUNICIPAL	Manzanares
DISTANCIA A LA VIA PRINCIPAL	7,4 Km.
PRINCIPAL CENTRO DE SERVICIOS CON EL QUE SE ARTICULA EL PREDIO	Manzanares
TIEMPO DE RECORRIDO AL CENTRO DE SERVICIOS VIA PRINCIPAL	43 minutos aproximadamente
ESTADO	Buen estado vía principal - Regular estado acceso

5.1.2 Piso térmico: TEMPLADO



FUENTE: PROPIA

5.1.3 Coordenadas:

Proyección: MAGNA – SIRGAS – Origen Nacional

PREDIO	NORTE	ESTE
El Aguacate	2137953.539	4761343.656

[Conversión y Transformación](#)
[Ondulación Geoidal](#)
[Nivelación GPS](#)
[Cálculos Elipsoidales](#)
[Cálculo Velocidades](#)
[Cambio de Época](#)
[Configuración](#)
[Mas Información](#)

Cálculo Coordenadas Punto Individual

Sistema de Referencia Partida: MAGNA-SIRGAS Datum Bogotá

Sistema de Referencia Destino: MAGNA-SIRGAS Datum Bogotá

Nombre Punto Calculado: Automático Manual Nombre Punto:

Tipo de Coordenada Partida:

Plana Cartesiana	UTM	Gauss Krüger
Elipsoidal	Origen Nacional	Geocéntrica

GG: 5 MM: 14 SS.DDDDD: 41.33000 Hemisferio: N
 Latitud: 5 Longitud: 75 9 14.62000 W

Coordenadas Decimales

Coordenada Destino:
 Elipsoidal Geocéntrica UTM
 Origen Nacional Plana Cartesiana Gauss-Krüger

Origen Nacional:
 Norte(m): 2137953.539
 Este(m): 4781343.856

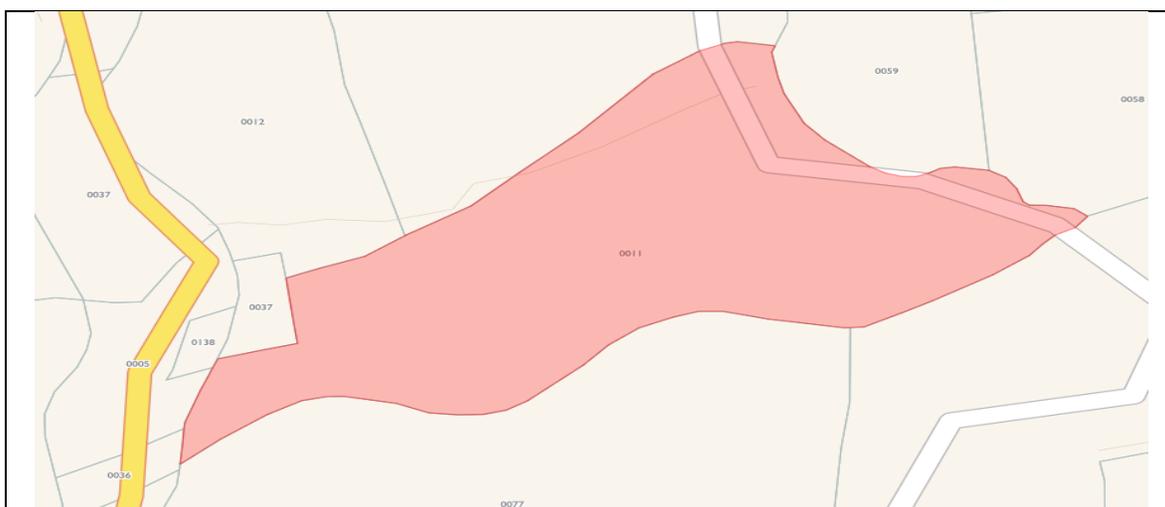
Origen Cartesiano Partida:
 Departamento: Amazonas Municipio: --SELECCIONE MUNICIPIO--
 Origenes Cartesianos Disponibles:

Origen Cartesiano Destino:
 Departamento: Amazonas Municipio: --SELECCIONE MUNICIPIO--
 Origenes Cartesianos Disponibles:

Planchas IGAC - Origen Nacional:

1:50000	29	1:200000	142	1:100000	467	1:50000	467II	1:25000	467IIA
1:10000	467IIA1	1:5000	467IIA1I	1:2000	467IIA1Ic	1:1000	467IIA1Ic4	1:500	467IIA1Ic4I

5.1.4 Linderos: PREDIO EL AGUACATE

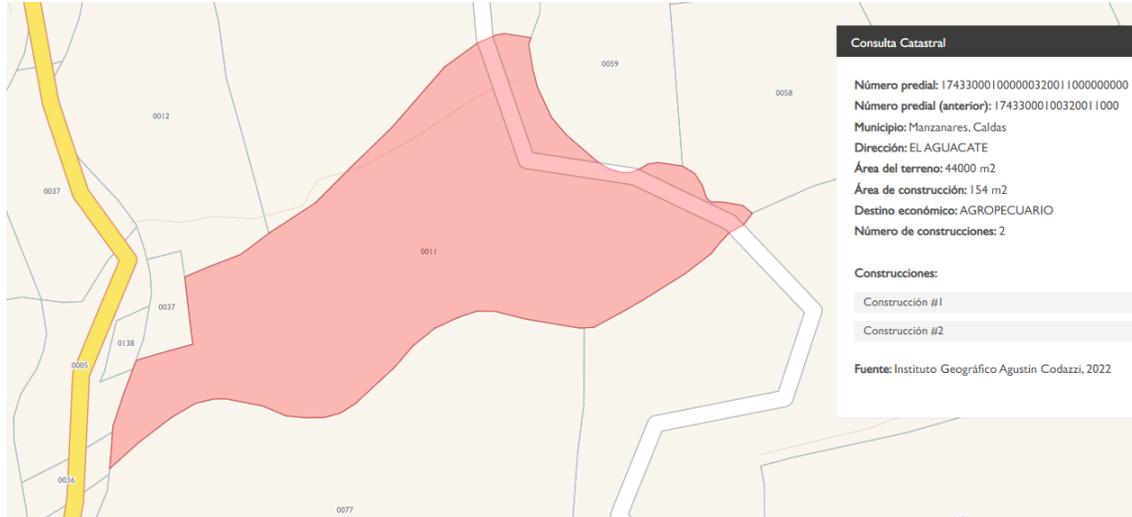


	FICHA CATASTRAL	FINCA	LONGITUD METROS
NORTE	- FC 174330001000000320012000000000	La Loma	64.58
	- FC 174330001000000320013000000000	Rondinela La Pena	224.41
	- FC 174330001000000320059000000000	Monserate IV	157.89
ORIENTE	- FC 174330001000000320058000000000	Santo Domingo	61.73
	- FC 174330001000000220076000000000	Monserate	138.45
OCCIDENTE	- FC 174330001000000320037000000000	La Argentina	84.38
	- FC 174330001000000250138000000000	Los Mangos	6.70
	- FC 174330001000000250005000000000	La María	43.79
SUR	- FC 174330001000000250036000000000	La María	24.50
	- FC 174330001000000220077000000000	El Porvenir LA Gloria	356.64

5.1.5 Linderos según Certificado de Tradición Matrícula 108-854:

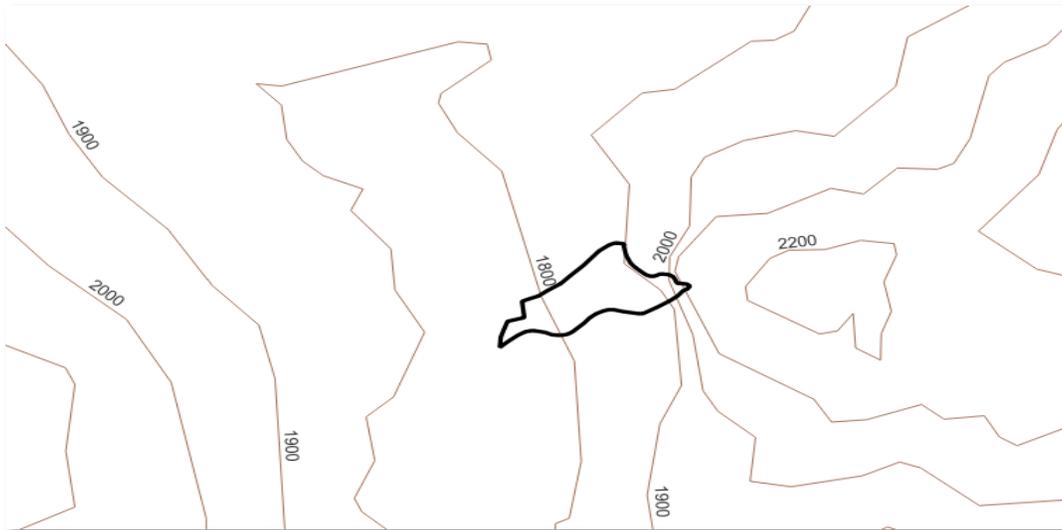
Predio EL AGUACATE: ###Un lote de terreno de una cabida de seis (6) hectáreas, cuyos linderos se encuentran en la Escritura No.325 de 16 de noviembre de 1.978. Notaria Única de Manzanares, registrada el 06 de diciembre del mismo año. Decreto 1711/84 Art 11 ###

5.1.6 Áreas:



FUENTE	ÁREA EN HECTÁREAS
Escritura Pública No.325 (16-11-1978) Notaría U Manzanares	6 Has.
Certificado de Tradición No.108-854	6 Has.
Certificado Catastral Nacional	4 Has 4.000 m2
Levantamiento sobre plano catastral Geoportal IGAC	47.400 m2

5.1.7 Topografía: Muy pendiente, promedio 45%



5.1.8 Relieve: Fuertemente quebrado a escarpado



Fuente: PROPIA

5.1.9 Forma Geométrica:

El predio presenta forma irregular

5.1.10 Frente Sobre Vías:

El predio está ubicado sobre el antiguo camino al Fresno, con un frente sobre la vía de 219,62 m.

5.1.11 Vías Internas:

El predio no cuenta con vías internas.

5.1.12 Cerramientos Perimetrales e Internos:

El predio tiene cerramientos naturales, y el cerco del vecino.

5.1.13 Servicios Básicos Disponibles:

El predio se abastece de agua natural de un nacimiento de propiedad de la finca, luz eléctrica de la CHEC, gas a través de Pipeta, señal de televisión abierta y cobertura de señal de telefonía móvil por intermedio de todas las operadoras.

5.1.14 Recursos Hídricos:

El predio cuenta con dos nacimientos de agua.

5.1.15 Suelos: Uso del Suelo: Forestal



Zona montañosa. Relacionada con esquistos sericíticos.

Zona de alta pendiente, laderas fuertes y regulares, densidad del drenaje alta y de alta disección, de tipo subparalelo.

Se denomina Relieve Orográfico en el mapa de sitios de interés ambiental, a las cuchillas y cerros que son de importancia para la conservación en el aspecto ambiental, los cuales se mencionan a continuación:

Los cerros de los sectores AGUABONITA-LETRAS-LA MIEL (pasando por las veredas: Aguabonita, La Cristalina, La Sonrisa, Quimulá, La gallera, La Florida, Letras, La Unión y Santo Tomás); DOSQUEBRADAS, MONSERRATE-GUADALUPE-LA ERMITA (atravesando las veredas: La Esmeralda, Dosquebradas, Travesías, El sueldo, La Miel, San Juan Carretera, Quimulá, san José, Los Planes, La Chalca y Santa Bárbara). Además, se encuentran cuchillas y cerros aislados.

Asociación AZUFRADO – Líbano (GA)

Los suelos representados en esta unidad cartográfica están ubicados en los municipios de Manzanares, Pensilvania, Marquetalia y Victoria, principalmente en las vertientes de los ríos la Miel, Pensilvania, El Salado, Tenerife y Guarinó, dentro del clima medio muy húmedo. Esta unidad presenta áreas de relieve fuertemente quebrado a escarpado, con pendientes largas y empinadas, de grado 25-50% y mayores de 50%.

A pesar de tener pendientes muy fuertes, estos suelos son muy empleados en actividades agrícolas, especialmente con cultivos de café, plátano, caña, frutales y cacao. Esta actividad ocasiona fenómenos erosivos tales como escurrimientos difusos, deslizamientos y desprendimientos.

La unidad está integrada por suelos de los conjuntos Azufrado (Typic Troporthents) en un 45%, Líbano (Hydric Dystrandeps) en un 45% e inclusiones de suelos con estratos rocosos muy cerca de la superficie y clasificados como Lithic Troporthents.

Los suelos del conjunto Azufrado (perfiles representativos PC-36 y PC-15) evolucionaron a partir de rocas metamórficas y están ubicados en los sectores más pendientes; presentan una secuencia de horizontes AC y un alto contenido de gravillas y fragmentos de rocas metamórficas; son superficiales a moderadamente profundos, bien a excesivamente drenados, de textura francas a franco limosas y colores pardo oscuro a pardo grisáceo muy oscuro sobre pardo amarillento. Los análisis químicos indican que son suelos de capacidad de intercambio catiónica mediana. Contenidos de calcio y magnesio bajos a muy altos y de potasio bajos a medios; regular a baja la disponibilidad de fósforo para los cultivos. Estos suelos muestran una mayor acidez y una saturación de bases más baja hacia el oriente de departamento de Caldas.

Los suelos del conjunto Líbano (perfil representativo PC-35) evoluciona a partir de depósitos espesos de cenizas volcánicas y están ubicados en los sectores de menor pendiente. Se caracterizan por ser muy profundos, ricos en materia orgánica, tixotrópicos, bien drenados, de colores oscuros en superficie y pardo amarillento en profundidad. Presentan diferencias notables entre las texturas de campo y las de laboratorio; mientras que en el primer caso son texturas de campo y las de laboratorio; mientras que en el primer caso son texturas francas a franco arcillosas, en el segundo se reportan texturas franco arenosas y arenosa francas, o simplemente se informa que no hubo dispersión. Desde el punto de vista químico son ligeramente ácidos, de una capacidad catiónica de cambio muy alta, contenidos de calcio muy bajos a regulares, de magnesio y potasio bajos a muy bajos y disponibilidad muy baja de fósforo asimilable por las plantas.

Según las variaciones de las pendientes y la erosión se separaron las fases GAef1 y GAef2.

5.1.16 Unidades Fisiográficas

Según lo indicado en el Informe de visita Técnica observado en campo al momento de la inspección ocular al predio, éste presenta una unidad fisiográfica así:

Predio El Aguacate

Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1): Área: 44.000 Correspondiente a suelos clase agrológica VII, de topografía fuertemente ondulada a escarpada; pendientes hasta 75%.

Unidad Fisiográfica	Clase agrológica	Pendiente y topografía	Uso y cobertura	Área Has
U.F.1	VII	Tierras fuertemente onduladas a escarpadas con pendientes hasta el 75%.	Instalaciones y producción	4 Has 4000 Mts²
AREA TOTAL DEL PREDIO				44.000 Mts²

- **Fuente:** Información se tomó de acuerdo con lo observado en campo al momento de la inspección ocular.

CLASE VII

Tierras fuertemente onduladas a escarpadas con pendientes hasta el 75%. Tienen una o más de las siguientes limitaciones: pendientes fuertemente escarpadas; erosión ligera y/o moderada y/o severa; inundaciones frecuentes de larga duración (mayor de 180 días al año) profundidad efectiva muy superficial; salinidad moderada hasta el 70% del área; abundante gravilla (mayor del 70%) en la capa superficial. Las demás limitaciones son similares a las de la Clase VI. Requieren de un manejo cuidadoso especialmente en relación con la conservación de las cuencas hidrográficas.

CLASES AGROLOGICAS



Fuente: PROPIA

5.1.17 Posibilidades de Mecanización

La topografía no permite la mecanización del predio.

5.1.18 Matriz de Explotación Económica

Por ser una unidad inferior a la unidad agrícola básica **NO** tiene matriz de explotación.

ARTÍCULO 19. (Resolución 041 de 1996 Incora) **De la regional Magdalena Medio.**
- Las extensiones de las unidades agrícolas familiares y por zonas relativamente homogéneas, son las que se indican a continuación:

ZONA RELATIVAMENTE HOMOGÉNEA No. 1

Comprende los municipios de: **Manzanares** y Marquetalia en el departamento de Caldas; Fresno en el departamento de Tolima, y Vianí, en el departamento de Cundinamarca.

Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 13 a 17 hectáreas.

5.1.19 Normas Regulatoras de Uso de Suelo

En el PBOT del Municipio de Manzanares no fue posible establecer las normas reguladoras el uso del suelo rural para la vereda Santa Bárbara Alta.

“Terrenos rurales CON o SIN construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones” (decreto 3600 del 2006 y decreto único 1077 del 2015)

5.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS PERMANENTES

El predio no presenta elementos permanentes motivo de informe.

5.3 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

El predio El Aguacate cuenta con las siguientes construcciones:

No	CONSTRUCCIONES	CANT	AREA	FUENTE
1	Ramadas	1 construcción	115 m ²	Tomada del Geoportal IGAC
2	Casa	1 vivienda	39 m ²	Tomada del Geoportal IGAC

Nota: Las áreas se verificaron al momento de la inspección técnica, cuenta con una sola casa en construcción.

Construcción #1	Construcción #2
Área: 115 m2	Área: 39 m2
Uso: RAMADAS - COBERTIZOS - CANEYES	Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS
Puntaje: 40	Puntaje: 24
Números de pisos: 1	Números de pisos: 1
Números de habitaciones: 0	Números de habitaciones: 3
Números de locales: 0	Números de locales: 0
Números de baños: 0	Números de baños: 1

Fuente: Geoportal Igac

5.3.1 Especificaciones Técnicas y Constructivas:

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	En zarpa
Estructura	Mampostería bloque de cemento
Fachada	Mampostería a la vista
Mampostería	Mampostería a la vista
Cubierta	Provisional en tejas de zinc
Cielo rasos	No tiene
Puertas	Provisionales en madera y metálica
Pisos	Concreto
Ventanas	No tiene
Ventilación	Natural por medio de puertas
Baño	Bloque a la vista
Cocina	Bloque a la vista
Distribución	2 alcobas, 1 baño, cocina, en la parte posterior externa hay un corredor donde funciona el comedor y área de ropas exterior.
Edad y estado de conservación	La vivienda se encuentra en construcción.

5.4 CARACTERISTICAS MAQUINARIA Y EQUIPOS

En el predio objeto del presente informe pericial se observó una máquina picadora de pasto.

6. ASPECTOS ECONOMICOS DEL INMUEBLE

6.1 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA

Al predio se le asignó el estrato Dos Bajo (2), de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

6.2 COMERCIALIZACION

La producción de café y caña y es comercializada hacia el municipio de Manzanares y los sectores aledaños más cercanos.

6.3 RENTABILIDAD ACTUAL

El predio tiene explotación de café y caña.

6.4 USOS PREDOMINANTES EN LA ZONA

Agropecuarios

6.5 CENTROS DE ATRACCION ECONOMICA

Se desarrolla principalmente en el área de Manzanares.

6.6 TRANSPORTE

El predio no cuenta con sistema de transporte, debe hacerse particular.

7. INVESTIGACION DEL MERCADO

Se buscaron ofertas de predios en el sector y sectores con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos avaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio.

Ver anexo ofertas.

ASPECTOS IMPORTANTES

El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas.

Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

- Tierra, propiedad y bienes.
- Mayor y mejor uso.
- Principio de sustitución
- Precio, costo, mercado y valor.
- Valor de mercado
- Enfoques o métodos de valuación
- Objetividad.
- Certeza de fuentes.
- Transparencia.
- Integridad y suficiencia.
- Independencia.
- Profesionalidad.
- Utilidad.

8. METODO (S) VALUATORIO (S)

RESOLUCION 620 DE 2008. "ARTÍCULO 1°. METODO DE COMPARACION 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

Justificación del método: Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

8. MEMORIA (S) DE CALCULO (S)

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

8.1. AVALUO DE LA CONSTRUCCION

CALCULO DE LA DEPRECIACION

VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI								
ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
VIVIENDA	30	70	42,85%	4,5	82,85%	\$ 1.160.924	\$ 961.872	\$ 199.052

OBSERVACIONES: Después de aplicar la metodología indicada para este tipo de análisis, se obtiene el valor de \$199.052 para el metro cuadrado de construcción.

El inmueble objeto de la presente valoración se está construyendo sin permisos, sin normas de sismoresistencia, sin normas de seguridad y sin ninguna planeación, como tampoco no se ha llevado a cabo la demolición de la construcción antigua completamente, por lo tanto su estado de conservación es 4,5.

Para la construcción se toma como valor de m2 de \$1.160.924. Valor informado para UNIFAMILIAR VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO, en la edición de la Revista Construdata No.200 de Septiembre-Noviembre de 2021 en su costo directo, puesto que no se tienen en cuenta impuestos, garantías, honorarios, etc., valores que no se han cancelado en esta construcción.

8.2. AVALUO DEL TERRENO

LILIANA ARCILA RIVERA							
Avaluadora Colegida							
Modelo Matemático del Método de Comparación y Mercado							
DATOS DEL SUJETO (Inmueble a Valorar).							
Código	Tipo de Inmueble		Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m ²)	Área Construc. (m ²)
SUJETO	LOTE		RURAL		2	44.000,00	154,00
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)	Forma
0	Muro Carguero	1,0	45%	1	0	220	Irregular
ESTUDIO DE MERCADO.							
Código	Comparable		Área Lote (m ²)	Área Construc. (m ²)	Valor Oferta (\$)	Vr Mínimo Oferta (\$)	Valor Homogen. (\$/m ²)
L01	HOMTY		38400	60,00	\$ 200.000.000	\$ 200.000.000	2.834
L02	HOMTY		80000	120,00	\$ 550.000.000	\$ 550.000.000	4.272
L03	BERNARDO MARTIN	3218485086	15000	50,00	\$ 150.000.000	\$ 150.000.000	5.475
L04	ALBERTO HENAO	3218405925	15000	24,00	\$ 50.000.000	\$ 50.000.000	1.928
Comparable	Vr. Gastado (\$/m ²)	Vr. Remanente (\$/m ²)	Área Construc. (m ²)	Valor Total Construcciones (\$)		Valor Total Lote (\$)	Valor Lote (\$/m ²)
L01	0,00	40.000.000,00	60,00	100.000.000		100.000.000	2.604,17
L02	0,00	80.000.000,00	120,00	300.000.000		250.000.000	3.125,00
L03	0,00	49.000.000,00	40,00	49.000.000		101.000.000	6.733,33
L04	0,00	14.400.000,00	24,00	14.400.000		35.600.000	2.373,33
COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
Comparable	Factor Área (Fa)	Factor Negociación (Fn)	Factor Pendiente (Fp)	Factor Tipo de Vía (Ftv)	FACTOR GENERAL	Valor Lote (\$/m ²)	Vr. Lote Terreno Homogenizado (\$/m ²)
L01	0,9587	1,0000	0,9974	1,1379	1,0881	2.604,1667	2.833,60
L02	1,2036	1,0000	0,9981	1,1379	1,3670	3.125,0000	4.271,82
L03	0,7163	1,0000	0,9974	1,1379	0,8130	6.733,3333	5.474,51

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
Comparable	Factor Área (Fa)	Factor Negociación (Fn)	Factor Pendiente (Fp)	Factor Tipo de Vía (Ftv)	FACTOR GENERAL	Valor Lote (\$/m ²)	Vr. Lote Terreno Homogenizado (\$/m ²)
L01	0,9587	1,0000	0,9974	1,1379	1,0881	2.604,1667	2.833,60
L02	1,2036	1,0000	0,9981	1,1379	1,3670	3.125,0000	4.271,82
L03	0,7163	1,0000	0,9974	1,1379	0,8130	6.733,3333	5.474,51
L04	0,7163	1,0000	0,9968	1,1379	0,8125	2.373,3333	1.928,39
ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.							
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable						Vr. Lote Terreno Homogenizado (\$/m ²)
L04	ALBERTO HENAO						1.928,39
L01	HOMTY						2.833,60
L02	HOMTY						4.271,82
L03	BERNARDO MARTINEZ						5.474,51
Se ordenan los valores de Lote de Terreno por m ² de los comparables de menor a mayor para proceder a hacer el análisis de datos.							
ANÁLISIS DE VARIANZA: Puntos Críticos.							
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Lote Homog. (\$/m ²)	Dispersión Simple	Dispersión Simple al Cuadrado	Cálculo de los Puntos Críticos		
L04	ALBERTO HENAO	1.928,39	-1.699	2.885.542	-1,09		
L01	HOMTY	2.833,60	-793	629.615	-0,51		
L02	HOMTY	4.271,82	645	415.692	0,41		
L03	BERNARDO MARTINEZ	5.474,51	1.847	3.412.996	1,18		
$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados			12.579,93	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X - \bar{X})^2$	1.698,69		
n : Número de Datos Analizados			3	n - 1 = Por ser una muestra.	2		
\bar{X} : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			4.193,31	Varianza = $\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}$	849,34		
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n - 1}}$			29,14	Coeficiente de Variación = C.V.		0,69%	
Me : Valor central de los datos ordenados				C.V. = $\frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$			
Mo : Es el dato que más se repite				Datos OK			
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$				Valor Máximo de la Muestra	4.222,45		
No existe % de Asimetría				Valor Promedio de la Muestra	4.193,31		
				Valor Mínimo de la Muestra	4.164,17		
				Rango de la Muestra	58,29		
Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$4.193,31, teniendo como Coeficiente de Variación un 0,69%, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008							

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial de venta de lote adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontrada.

Para fijar el valor comercial de venta de lote adoptado de \$4.193,31, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial de venta de lote adoptado es el promedio redondeado de las ofertas encontradas.

Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

9. CONSIDERACIONES ESPECIALES

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínsecos como extrínsecos se comentan a continuación:

FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES

- Fácil acceso y transporte.
- Por su área se puede llevar a cabo un proyecto.
- Desarrollo del sector.

FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES

- Poco aprovechamiento del potencial del lote.
- El acceso hasta la casa (molienda) es muy pendiente
- No hay transporte interveredal.
- Elevados costos para adecuar el lote y volverlo más productivo
- La topografía del terreno es muy pendiente.

10. CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE

La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado

11. PROMEDIO (\$) DEL AVALUO

11.1. PROMEDIO POR M2 DE LOTE

Nuestra investigación arroja un promedio por m² de área de lote (44.000 m²), sin incluir la construcción; arrojó un valor comercial de \$4.193,31 suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector. Para fijar el

valor comercial del terreno también se tuvieron en cuenta: Estudios de ofertas del valor de la tierra en el sector; consultas hechas a peritos expertos; avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños.

11.2 PROMEDIO POR M2 DE LA CONSTRUCCION

Nuestra investigación arroja un promedio por m² de área construida (154 m²) sin incluir el lote, da un valor comercial de \$199.052,00 suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

Nuestro Avalúo no puede considerarse individualmente; debe analizarse como un todo.

12. OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS

A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:

PARA EL TERRENO

Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonja y de Catastro, etc.

PARA LA EDIFICACION

Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc.

PARA TODA LA PROPIEDAD

Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc

13. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

13.1 NORMAS

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".

- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Committee. 2005, 2007, 2011.
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.

13.2 DECLARACION

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

<u>VALOR DEL AVALÚO</u>

PERITO LILIANA ARCILA RIVERA

TIPO DE PROPIEDAD:	FINCA CON MEJORA
---------------------------	-------------------------

DIRECCIÓN	CALLE 10A No. 29A-26 BARRIO LA CASTELLANA MANZANARES CALDAS
------------------	--

VALOR DEL AVALUO			
DETALLE	CANTIDAD M2	VALOR UNITARIO M2	SUBTOTAL
1. TERRENO			
1.1. Terreno	44.000.00	\$4.193,31	\$184.505.640
1.2. Terreno. Área con afectación			
SUBTOTAL TERRENO			\$184.505.640
2. CONSTRUCCION			
2.1. Construcción	154,00	\$199.052,00	\$30.654.008
2.3. Enramada o Cobertizo			
3. COMERCIO			
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES			\$30.654.008
VALOR TOTAL			\$215.159.648
TOTAL VALOR DEL INMUEBLE		DOSCIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA YOCHO PESOS ML	

LILIANA ARCILA RIVERA

Manizales, octubre 19 de 2019

Nota: Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial no está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto no está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial no es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, ni el destino del avalúo es ningún juzgado o tribunal. Por lo tanto, no incluye la asistencia por parte del avaluador a ningún juzgado o tribunal (Art. 228) y al no ser una prueba pericial, no cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.

14. OBSERVACIONES GENERALES

El presente dictamen constató el cumplimiento del objeto: Identificar el predio objeto de informe, su ubicación, dirección, linderos actualizados, colindantes, área del predio, estado de la construcción existente sobre el terreno clase, cualidades y calidades del inmueble, mejoras, materiales utilizados, edad o antigüedad y el valor actualizado del inmueble.

“RESOLUCION 070/2011 - ARTÍCULO 42.- Efecto jurídico de la inscripción catastral. - La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio”.

He realizado el presente dictamen pericial con toda la imparcialidad a mi leal saber y entender, el que dejo, a su consideración, para cualquier aclaración o complementación que se estime conveniente.

Con un cordial saludo, quedo atenta a los requerimientos que puedan solicitar, para llevar a buen termino el mencionado proceso.

Atentamente,



**LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA,
Arquitecta Avaluadora**

C. C. 24.317.062 de Manizales

M. P. 17700-44544 de Caldas

R.A.A. AVAL-24317062 (Registro Abierto de Avaluadores)

8. ANEXOS

8.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

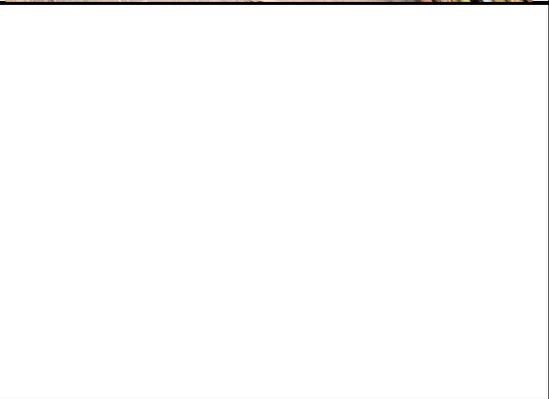


ACCESO AL PREDIO



EXTERIORES DE LA VIVIENDA





REGISTRO DE LA VIVIENDA



8.2 CERTIFICADO DE TRADICIÓN MI No.108-854



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

Certificado generado con el Pin No: 220812845063421567

Nro Matricula: 108-854

Pagina 1 TURNO: 2022-108-1-2463

Impreso el 12 de Agosto de 2022 a las 01:25:25 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: 108 - MANZANARES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANZANARES VEREDA: EL ALISO

FECHA APERTURA: 08-12-1978 RADICACIÓN: 78-874 CON: ESCRITURA DE: 16-11-1978

CODIGO CATASTRAL: 00-01-032-006 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO DE UNA CABIDA DE SEIS (6) HECTAREAS, CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA N. 325 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 1.978, NOTARIA UNICA MANZANARES, REGISTRADA EL 06 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO. DECRETO 1711/84. ART.11.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

REGISTRO DEL 08-04-73 ESCRITURA 104 DEL 05-04-73 NOTARIA UNICA MANZANARES PERMUTA DE: ARCILA ANASTACIO A: MONTES ADELFA Y MONTOYA PABLO EMILIO REGISTRO DEL 05-07-88 ESCRITURA 156 DEL 14-08-88 NOTARIA UNICA MANZANARES PERMUTA DE: GIRALDO GOMEZ JORGE LUIS A: ARCILA ANASTACIO REGISTRO DEL 27-10-88 ESCRITURA 367 DEL 26-09-88 NOTARIA UNICA MANZANARES PERMUTA DE: GIRALDO HERNANDEZ BELARMINO A: GIRALDO GOMEZ JORGE LUIS REGISTRO DEL 23-08-89 SENTENCIA DEL 04-08-89 JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO MANZANARES APROBACION TRABAJO DE ADJUDICACION EN PROCESO DE SUCESION DE: HERNANDEZ TERESA DE JESUS A: GIRALDO HERNANDEZ BELARMINO REGISTRO DEL 08-02-50 ESCRITURA 21 DEL 11-01-50 NOTARIA UNICA MANZANARES COMPRAVENTA DE: GAVIRIA JUAN DE JESUS Y BELTRAN MARIA DE LA PAZ A: GIRALDO MONTES AGUSTIN REGISTRO DEL 06-04-73 ESCRITURA 104 DEL 05-04-73 NOTARIA UNICA MANZANARES PERMUTA DE: ARCILA ANASTACIO A: MONTES ADELFA Y MONTOYA PABLO EMILIO REGISTRO DEL 05-07-88 ESCRITURA 156 DEL 14-08-88 NOTARIA UNICA MANZANARES PERMUTA DE: GIRALDO GOMEZ JORGE LUIS A: ARCILA ANASTACIO REGISTRO DEL 27-10-88 ESCRITURA 367 DEL 26-09-88 NOTARIA UNICA MANZANARES PERMUTA DE: GIRALDO HERNANDEZ BELARMINO A: GIRALDO GOMEZ JORGE LUIS REGISTRO DEL 18-07-83 ESCRITURA 231 DEL 02-07-83 NOTARIA UNICA MANZANARES COMPRAVENTA DE: GIRALDO CARMEN E. A: GIRALDO HERNANDEZ BELARMINO REGISTRO DEL 23-08-89 SENTENCIA DEL 04-08-89 JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO MANZANARES APROBACION TRABAJO DE ADJUDICACION EN PROCESO DE SUCESION DE: HERNANDEZ TERESA A: GIRALDO CARMEN EMILIA REGISTRO DEL 08-02-50 ESCRITURA 21 DEL 11-01-50 NOTARIA UNICA MANZANARES COMPRAVENTA DE: GAVIRIA JUAN DE JESUS Y BELTRAN MARIA DE LA PAZ A: GIRALDO MONTES AGUSTIN REGISTRO DEL 06-04-73 ESCRITURA 104 DEL 05-04-73 NOTARIA UNICA MANZANARES PERMUTA DE: ARCILA ANASTACIO A: MONTOYA PABLO E. Y MONTES ADELFA REGISTRO DEL 05-07-88 ESCRITURA 156 DEL 14-08-88 NOTARIA UNICA MANZANARES PERMUTA DE: GIRALDO JORGE LUIS A: ARCILA ANASTACIO REGISTRO DEL 27-10-88 ESCRITURA 367 DEL 26-09-88 NOTARIA UNICA MANZANARES PERMUTA DE: GIRALDO BELARMINO A: GIRALDO JORGE LUIS REGISTRO DEL 18-07-83 ESCRITURA 231 DEL 02-07-83 NOTARIA UNICA MANZANARES COMPRAVENTA DE: GIRALDO ABRAHAM A: GIRALDO BELARMINO REGISTRO DEL 23-08-89 SENTENCIA DEL 04-08-89 JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE MANZANARES APROBACION TRABAJO DE ADJUDICACION EN PROCESO DE SUCESION DE: HERNANDEZ TERESA A: GIRALDO MIGUEL ABRAHAM REGISTRO DEL 08-02-50 ESCRITURA 21 DEL 11-01-50 NOTARIA UNICA MANZANARES COMPRAVENTA DE: GAVIRIA JUAN DE JESUS Y BELTRAN MARIA DE LA PAZ A: GIRALDO MONTES AGUSTIN REGISTRO DEL 06-04-73 ESCRITURA 104 DEL 05-04-73 NOTARIA UNICA MANZANARES PERMUTA DE: ARCILA ANASTACIO A: MONTOYA PABLO E. Y MONTES ADELFA REGISTRO DEL 05-07-88 ESCRITURA 156 DEL 14-08-88 NOTARIA UNICA MANZANARES PERMUTA DE: GIRALDO JORGE LUIS A: ARCILA ANASTACIO REGISTRO DEL 27-10-88 ESCRITURA 367 DEL 26-09-88 NOTARIA UNICA MANZANARES PERMUTA DE: GIRALDO BELARMINO A: GIRALDO JORGE LUIS REGISTRO DEL 12-09-84 ESCRITURA 357 DEL 10-09-84 NOTARIA UNICA MANZANARES COMPRAVENTA DE: GIRALDO LUIS ANTONIO A: GIRALDO BELARMINO REGISTRO DEL 29-08-83 SENTENCIA DEL 30-07-83 JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE MANZANARES APROBACION TRABAJO DE ADJUDICACION EN PROCESO DE SUCESION DE: GIRALDO MONTES AGUSTIN A: GIRALDO LUIS ANTONIO. REGISTRO DEL 13-11-59 ESCRITURA 330 DEL 24-07-59 NOTARIA UNICA MANZANARES COMPRAVENTA DE: GIRALDO H. AGUSTIN A: GIRALDO MONTES AGUSTIN REGISTRO DEL 23-08-89 SENTENCIA DEL 04-08-89 JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO MANZANARES APROBACION TRABAJO DE ADJUDICACION EN PROCESO DE SUCESION DE: HERNANDEZ TERESA A: GIRALDO H. AGUSTIN REGISTRO DEL 08-02-50 ESCRITURA 21 DEL 11-01-50 NOTARIA UNICA MANZANARES COMPRAVENTA DE: GAVIRIA JUAN DE



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

Certificado generado con el Pin No: 220812845063421567

Nro Matrícula: 108-854

Página 2 TURNO: 2022-108-1-2463

Impreso el 12 de Agosto de 2022 a las 01:25:25 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

JESUS Y BELTRAN MARIA DE LA PAZ A: GIRALDO MONTES AGUSTIN

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LA ARGENTINA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-12-1963 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 581 DEL 21-12-1963 NOTARIA UNICA DE MANZANARES VALOR ACTO: \$3,600

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO.

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

DE: GIRALDO BELARMINO

A: CREDITARIO MANZANARES

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-12-1978 Radicación: 674

Doc: ESCRITURA 325 DEL 16-11-1978 NOTARIA UNICA DE MANZANARES VALOR ACTO: \$20,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 ENAJENACION DERECHOS SUCESORALES.

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

DE: MONTOYA DE GIRALDO ALBA MARIA

DE: MONTOYA MONTES JOSE DARIO

DE: MONTOYA MONTES JOSE URIEL

DE: MONTOYA MONTES LUIS ANGEL

A: MONTES VDA DE MONTOYA ADELFA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-02-1979 Radicación: 080

Doc: CERTIFICADO 7 DEL 15-02-1979 NOTARIA UNICA DE MANZANARES VALOR ACTO: \$3,500

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA DE CUERPO CIERTO.

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

DE: GIRALDO HERNANDEZ BELARMINO

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-03-1981 Radicación: 231

Doc: ESCRITURA 90 DEL 27-03-1981 NOTARIA UNICA DE MANZANARES VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 916 ACLARACION NOMBRE ESCRITURA 325 DEL NOVIEMBRE 16/78 NOTARIA UNICA MANZANARES.

Certificado generado con el Pin No: 220812845063421567

Nro Matrícula: 108-854

Pagina 3 TURNO: 2022-108-1-2463

Impreso el 12 de Agosto de 2022 a las 01:25:25 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

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

DE: MONTOYA DE GIRALDO ALBA MARIA

DE: MONTOYA MONTES JOSE DARIO

DE: MONTOYA MONTES JOSE URIEL

DE: MONTOYA MONTES LUIS ANGEL

A: MONTES VDA DE MONTOYA MARIA ELVIA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-11-1991 Radicación: 0796

Doc: ESCRITURA 388 DEL 25-11-1991 NOTARIA UNICA DE MANZANARES VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 COMPRAVENTA DERECHOS HERENCIALES EN SUCESION INTESTADA E ILIQUIDA DE PABLO EMILIO MONTOYA, ESTE Y OTROS DOS (2) LOTES

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

DE: MONTOYA MONTES JAIRO AUGUSTO

DE: MONTOYA MONTES JESUS MARIA

DE: MONTOYA MONTES LEONEL

DE: MONTOYA MONTES MARIA EUNICE

DE: MONTOYA MONTES MARTHA LIBIA

A: MONTES VDA DE MONTOYA MARIA ELVIA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-12-1991 Radicación: 0847

Doc: ESCRITURA 416 DEL 16-12-1991 NOTARIA UNICA DE MANZANARES VALOR ACTO: \$80,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 COMPRAVENTA DERECHOS HERENCIALES EN SUCESION INTESTADA E ILIQUIDA DE PABLO EMILIO MONTOYA, ESTE Y OTROS DOS (2) LOTES

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

DE: MONTOYA MONTES MARIA NIDIA

A: MONTES VDA DE MONTOYA MARIA ELVIA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-09-1997 Radicación: 0682

Doc: SENTENCIA S/N DEL 15-08-1997 JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$2,321,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 APROBATORIA DEL TRABAJO DE ADJUDICACION EN PROCESO DE SUCESION.

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

DE: MONTOYA MONTES PABLO MARIA O PABLO EMILIO

A: MONTES VDA DE MONTOYA MARIA ELVIA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-06-2022 Radicación: 2022-108-6-386



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

Certificado generado con el Pin No: 220812845063421567

Nro Matrícula: 108-854

Pagina 5 TURNO: 2022-108-1-2463

Impreso el 12 de Agosto de 2022 a las 01:25:25 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-108-1-2463

FECHA: 12-08-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: PEDRO ALFREDO FONSECA RAMIREZ

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

8.3 CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No 02 del 2000, Ley 952 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 5218-792705-87753-0
FECHA: 25/10/2021

EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: MARIA ELVIA MONTES VIUDA DE MONTOYA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 24721524 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.: 1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO: 17-CALDAS
MUNICIPIO: 433-MANZANARES
NÚMERO PREDIAL: 00-01-00-00-0032-0011-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 00-01-0032-0011-000
DIRECCIÓN: EL AGUACATE
MATRÍCULA: 108-856
ÁREA TERRENO: 4 Ha 4000,00m ²
ÁREA CONSTRUIDA: 154,0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALUO: \$ 9,419,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	MARIA ELVIA MONTES VIUDA DE MONTOYA	CEDULA DE CIUDADANÍA	24721524
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **TRAMITE SUCESION**.

María Alejandra Ferreira Hernández
Jefe (E) Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versalles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/gettramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: conactenos@igac.gov.co.

El presente documento presenta una inconsistencia en el número de la Matrícula Inmobiliaria, siendo la correcta No.108-854

8.4 FACTURA IMPUESTO PREDIAL

	MUNICIPIO DE MANZANARES NIT.8908025059	CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO VIGENCIA 2022
	LA TESORERIA MUNICIPAL CERTIFICA	Numero: 11434

Quié **MARIA ELVIA MONTES VIUDA DE MONTOYA**

Se encuentra a paz y salvo con el municipio por concepto de IMPUESTO PREDIAL y demás causados por el siguiente predio

Ficha Catastral	Dirección	Hectareas	Metros	Area const	Avalúo
0001000000320011000000000	EL AGUACATE	4	4000	154	9702000.00

Solicitado **MARIA ELVIA MONTES MONTOYA** Identificación 24721524
 por
 Enajenado a **MARIA ELVIA MONTES MONTOYA** Identificación

Objeto: **SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022. EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES NO SE COBRA VALORIZACIÓN**

Dado en MUNICIPIO DE MANZANARES, a los 15 días del mes de Febrero de 2022

Valor \$ 0,00

Válido hasta: 31/12/ 2022

Tesoreta municipal


 Tesoreta municipal
 Elaboró: Gloria Esperanza Escobar

9. CERTIFICACIONES DEL PERITO

CEDULA DE CIUDADANIA No. 24.317.062



ARQUITECTA TP. No. 17700-44544



AVALUADORA RAA No. AVAL-24317062



PIN de Validación: ae6a0a8a



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) LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24317062, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-24317062.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA 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
29 Jun 2017

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
29 Jun 2017

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
25 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: ae8a0a8a



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
25 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
29 Jun 2017

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
29 Jun 2017

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
29 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae6a0a8a



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
25 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Nov 2020

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
25 Nov 2020

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.

Fecha de inscripción
25 Nov 2020

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.



PIN de Validación: ae6a0a8a



Fecha de inscripción
25 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 24 N° 68 - 68
Teléfono: 3127447437
Correo Electrónico: lilianaarcila@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecn-Incas
Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec
Arquitecta - Universidad Nacional de Colombia, sede Manizales

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	19 Dic 2018

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) LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24317062. El(la) señor(a) LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA 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

ae6a0a8a



PIN de Validación: ae8a0a8a



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 once (11) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

DIPLOMADOS ACTUALIZACION



La República de Colombia
y en su nombre el

Instituto Nacional de Tecnología Empresarial
"INTE"

Autorizado por la Secretaría de Educación del Municipio de Palmira
según resolución No. 3220-02003-0145 del 28 de Enero de 2009
y Artículo 2.6.6.8 Decreto 1075 de 2015.

Confiere a:

LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA

CC. 24317062 Manizales

El certificado de participación y asistencia Virtual en el

**DIPLOMADO DE ACTUALIZACIÓN EN METODOS
VALUATORIOS RESOLUCIÓN IGAC 620 DE 2008**

Con una Intensidad de 120 horas

Rector

Cesar Augusto Molina R.
C.C. 94.523.140 de Cali



Secretaria

Isabel Molina Botero
C.C. 1.143.857.235 de Cali

Anotado en el folio 26 de libro de registro Número 2, ACTA 1 Certificado No.36
Dado en Palmira, a los 5 Días de Noviembre del 2020

Este diploma no requiere registro de la Secretaría de Educación, según Decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 del M.E.N.



La República de Colombia
y en su nombre el

Instituto Nacional de Tecnología Empresarial
"INTE"

Autorizado por la Secretaría de Educación del Municipio de Palmira
según resolución No. 3220-02003-0145 del 28 de Enero de 2009
y Artículo 2.6.6.8 Decreto 1075 de 2015.

Confiere a:

LILIANA ARCILA RIVERA
C.C. 24.317.062

El certificado de participación y asistencia Virtual en el

Diplomado de Valoración Agraria

Con una Intensidad de 95 horas

Rector

Cesar Augusto Molina R.
C.C. 94.523.140 de Cali



Secretaria

Isabella Molina Botero
C.C. 1.143.857.235 de Cali

Anotado en el folio 21 de libro de registro Número 02, ACTA 001 Certificado No. 083
Dado en Palmira, a los 17 días del mes de octubre de 2020.

Este diploma no requiere registro de la Secretaría de Educación, según Decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 del M.E.N.



**CORPORACIÓN
COLEGIO NACIONAL
DE AVALUADORES**

CERTIFICA A:

LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA

Con Cédula No: 24317062

Asistió al TALLER TEÓRICO PRÁCTICO

**VALORACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE Y
VALORACIÓN SERVIDUMBRE**

mayo 21, 27, junio 4 y 11, 10 hrs, 2022

Facilitador: Abo. Esteban Gómez Zapata, Ing. Sergio Alfredo Fernández Gómez

Sergio Alfredo Fernández Gómez
SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ
Presidente y Representante Legal



**CORPORACIÓN
COLEGIO NACIONAL
DE AVALUADORES**

CERTIFICA A:

LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA

Con Cédula No: 24317062

Asistió al TALLER TEÓRICO PRÁCTICO

**OPERACIÓN DEL NUEVO GEOPORTAL IGAC CON FINES DE
INFORME VALUATORIO**

18 y 19 de mayo 2022, 6 hrs, 2022

Facilitador: Ing. Ricardo Malagón

Sergio Alfredo Fernández Gómez
SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ
Presidente y Representante Legal





**CORPORACIÓN
COLEGIO NACIONAL
DE AVALUADORES**

CERTIFICA A:

LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA

IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANÍA No:
24217062

Participó en el Taller, Sistemas de Información Geográfico para Avaluadores, de 15 hrs,
Teórico Práctico

TALLER INTRODUCCION DE QGIS 3.22 BIOTOWIEZA

SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ
Presidente y Representante Legal



**CORPORACIÓN
COLEGIO NACIONAL
DE AVALUADORES**

CERTIFICA A:

LILIANA ARCILA RIVERA

Con Cédula No: **24217062**

**Asistió al TALLER TEÓRICO PRÁCTICO
QGIS BÁSICO PARA AVALUADORES**

28 FEBRERO 2022, 10 Hrs, 2022

Facilitador: Ing. Sergio Alfredo Fernández Gómez

SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ
Presidente y Representante Legal



10. CUMPLIMIENTO

Ley 1564 del 2012. Ordena cumplir lo siguiente para efectuar los avalúos Artículo 226. Procedencia.

A. APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 226 Y 230 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

- *Deberá manifestar bajo la gravedad del juramento que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. Al experticio allegará los documentos que le sirvan de fundamento y aquellos que acrediten su idoneidad y experiencia como perito.*
- *El dictamen deberá ser claro, preciso, exhaustivo y detallado. Deberá explicar que exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuó, al igual que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.*
- *En aplicación a lo reglado por el Artículo 226 de la norma codificación en cita, el experticio deberá contener como mínimo la siguiente información:*

.....

1. *La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.*
2. *Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.*
3. *Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.*
4. *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.*
5. *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.*

Desarrollo de los requerimientos:

6. Listado de dictámenes periciales elaborados en los últimos cuatro años, entre otros:

Fecha Dictamen	Juzgado	Municipio	Radicado	Proceso	Demandante	Demandado
	Tribunal Administrativo	Manizales	2017-0556	Reparación Directa	Juan Martín Marín	ICBF
	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2018-0017	Ejecutivo Acumulado	Juan Sebastián Riveros Valencia	Inversiones Esteji S.A.S
	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2019-0051	Deslinde y Amojonamiento	Javier Orlando Zamora Rodríguez	Jorge Andrés Valencia Ospina
	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2020-0039	Deslinde y Amojonamiento	Raúl Marín Castaño	Jhon Jairo Alzate Vélez
	Promiscuo Municipal	Manzanares	2022-0044	Sucesión Intestada	María Elvia Montes de Montoya	Luz Deisy Montoya Ospina, José Reinel Montoya Ospina
10/10/2022	Promiscuo Municipal	Pensilvania	2021-0109	Pertenencia	Flor Marina García Ballesteros, Y Otros	Carlos A. Morales Bedoya Y Otros
14/09/2022	Octavo Civil Municipal	Manizales	2021-0227	Pertenencia	Bertha Lucía Ríos Clavijo	Personas Indeterminadas
30/08/2022	Promiscuo Municipal	Manzanares	2022-0019	Reivindicatorio	Oscar Alpidio González Gómez	Gloria Inés Giraldo Giraldo
30/08/2022	Promiscuo de Familia	Salamina	2021-0047	Liquidación de sociedad conyugal o patrimonial	Bertha Lilia Montoya García	Jaime Alberto Arias Rincón
19/08/2022	Promiscuo de Familia	Salamina	2022-0016	Liquidación de Sociedad Patrimonial	Sandra Muñoz	José Andrés Aristizábal
21/04/2022	Promiscuo Municipal	Marquetalia	2019-0155	Pertenencia Prescripción Extraordinaria	Hernán Londoño Hoyos	Javier Ardila Castro Y Otros
29/03/2022	Promiscuo Municipal	Marquetalia	2021-0088	Titulación de la Posesión	Luz Elena García Gómez	Pedro Antonio Ocampo
10/03/2022	Primero Civil del Circuito	La Dorada	2021-0351	Declarativo Verbal Divisorio	Andrea Paola Quiroga Salazar	Mauro de Jesús Quintero
10/03/2022	Primero Civil del Circuito	La Dorada	2021-0351	Declarativo Verbal Divisorio	Andrea Paola Quiroga Salazar	Mauro de Jesús Quintero
4/03/2022	Primero Promiscuo Municipal	Manzanares	2020-0177	Pertenencia Prescripción adquisitiva	Pedro Antonio Escobar Escobar	Jonathan Murillo Quiceno y Otros
3/03/2022	Promiscuo Municipal	Aranzazu	2021-0030	Imposición Servidumbre Legal Energía Eléctrica	Transmisora Colombiana de Energía SAS ESP	Fernando Augusto Serna López y Otros
2/03/2022	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2020-0008	Divisorio	Danilo Pinilla Téllez y Gloria Inés Pinilla T.	Herman Ortega Moreno y Otros
12/02/2022	Primero Promiscuo Municipal	Manzanares	2022-0041	Declarativo de Pertenencia	Gustavo Giraldo Patiño	José Rubelio Gómez
10/02/2022	Promiscuo Municipal	Pensilvania	2022-0012	Responsabilidad Civil Extracontractual	Guillermo Andrés Castaño López y Otra	Gerardo Gómez
9/12/2021	Segundo Promiscuo de Familia	La Dorada	2020-0249	Liquidación de Sociedad Patrimonial	Danis Elizabeth Pineda	Jesús Ferney Gaitán Izquierdo

21/07/2021	Tercero Civil Municipal	Manizales	2020-0378	Verbal Divisorio	José Fernando Escobar Escobar	María Teresa Escobar Marta Eugenia García
13/12/2021	Octavo Municipal	Manizales	2019-0761	Verbal de Pertenencia	Juan Diego Ramírez	Jhon Aurelio Vallejo
13/09/2021	Promiscuo del Circuito	Manzanares	2017-0018	Liquidación de Sociedad Comercial	Ricardo Andrés Medina Botero	Yeny Andrea Jaramillo Osorio
18/08/2021	Laboral Primero del Circuito	Manizales	2019-0517	Ordinario laboral	Ofelia Henao Ramírez	Andrés David Hoyos García
23/07/2021	Promiscuo Municipal	Manzanares	2019-0187	verbal sumario	José Olelio Mejía Sánchez	Rubén Darío Hernández Castaño
10/12/2021	Promiscuo Municipal	Aranzazu	2019-0235	Servidumbre de Tránsito	Marta Cecilia Serna López	Héctor Alberto Serna López y Otros
1/06/2021	Primero Civil del Circuito	Riosucio	2019-0211	Ejecutivo Hipotecario	José Javier Osorio	Luis Hernando Barco Barco
5/08/2021	Cuarto de Familia	Manizales	2018-0135	Sucesión doble e Intestada	Jenaro Jaramillo Bernal	José Jesús Jaramillo Toro María Ofelia Betancur
10/12/2020	Promiscuo Municipal	Pensilvania	2020-0107	Servidumbre de Tránsito	Reinaldo Patiño Sánchez	Blanca Aristizábal de González
9/08/2021	Sexto Administrativo	Manizales	2013-0664	Reparación Directa	María Aurora Arbeláez Arias	Empocaldas S.A E.S.P y otros
29/01/2020	Promiscuo Municipal	Manzanares	2020-0020	Verbal Sumario entrega de la cosa	Rubia Liliana Martínez Ospina	Faber Tulio López Bedoya
21/10/2020	Segundo Promiscuo Municipal	Salamina	2020-0005	Divisorio	María del Pilar Duque y Otros	Alba Liliana Mejía y Otros
13/10/2020	Promiscuo Municipal	Salamina	2020-0057	Divisorio	Juan Carlos Ocampo Álvarez	María Nydia Galvis de Hincapié
26/10/2020	Segundo civil del circuito	Manizales	2016-0052	Verbal Pertenencia	Raúl Marín Castaño	Oscar Marino Correa Valencia y otros
27/10/2020	Promiscuo Municipal	Aranzazu	2019-0043	Verbal especial Saneamiento Títulos	Víctor Alfonso Giraldo García	Aurora Gómez Naranjo Personas Indeterminadas
29/11/2020	Promiscuo Municipal	Aranzazu	2019-0254	Especial de Saneamiento	Luz Mery Ríos	Herederos Indeterminados
22/09/2020	Primero Promiscuo Municipal	Puerto Salgar	2018-0398	Ejecutivo con Garantía Real	Andrés Felipe Zuleta Villegas	Miguel Ángel Gómez Ardila
4/08/2020	Promiscuo Municipal	Manzanares	2018-0229	Reivindicatorio de Pertenencia	Fabio Muñoz Cardona y Otros	Ana Isabel Giraldo Tovar
6/02/2020	Fiscalía 01 Local	Pensilvania	2019-0012	Daño en Bien Ajeno	Guillermo Andrés Castaño López	Gerardo Gómez
29/01/2020	Segundo Promiscuo Municipal	La Dorada	2019-0090	Verbal de Pertenencia	Bárbara Bohórquez de Echeverri	Belisario Quitian Ruiz y otros
7/10/2019	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2008-0117	Ejecutivo con Garantía Real	José Jesús Ortiz Giraldo	Daniel Fernando Cano Mejía
18/11/2019	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2009-0180	Divisorio Agrario	Janneth Corrales Lara	Ana Isabel Corrales Galeano y Otros

14/01/2020	Tribunal administrativo	Manizales	2013-0225	Reparación Directa	Agropecuaria La Esperanza	Sociedad Aeropuerto del Café
23/09/2019	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2017-0334	Pertenencia	Fernando Jiménez García	Germán Berrío Valencia y otros
22/01/2020	Segundo Promiscuo Municipal	Pto. Boyacá	2019-0204	Servidumbre	Mansarovar Energy	Ana Milena Ramírez y Otros
20/08/2019	Segundo Promiscuo de Familia	La Dorada	2018-0197	Sucesión	Ángela María Millán	Néstor Enrique Zuluaga
25/08/2019	Promiscuo Municipal	Manzanares	2017-0262	Pertenencia	Nelson Iván Jiménez Ospina	José Naval Parra Valencia y Otros
20/08/2019	Promiscuo de Familia	Chinchiná	2017-0124	Sucesión	Héctor Fabio Delgado Jaramillo	Héctor Fabio Delgado Bohórquez
13/08/2019	Promiscuo del Circuito	Manzanares	2014-0087	Divisorio Agrario	Álvaro Roa Pérez	David Fernando Ramírez López
31/07/2019	Quinto Administrativo	Manizales	2019-0203	Acción de grupo	Baja Suiza	ERUM
31/07/2019	Administrativo de Reparto	Manizales	2019-0000	Nulidad y Restablecimiento	Ana Belén Londoño y Otros	Municipio de Manizales y otros
23/07/2019	Civil del Circuito	Anserma	2019-0030	Regulación de Canon de Arrendamiento	Inés Rafaela Santamaría de Mejía	Comcel S.A
3/07/2019	Segundo Promiscuo Municipal	La Dorada	2012-0906	Ejecutivo Mixto	Fiduoccidente	Ildefonso Torres González,
25/06/2019	Promiscuo de Familia	Manzanares	2018-0012	Especial de Deslinde y Amojonamiento	Carlos Alberto Aristizábal Montes	Luis Alfonso Osorio Montes (Alberto Parra)
15/04/2019	Promiscuo Municipal	Herveo	2019-0000	Deslinde y Amojonamiento	Jonathan Murillo Quiceno	Duratex S.A
25/03/2019	Primero Promiscuo Municipal	Herveo	2018-0042	Pertenencia por prescripción ext.	Jesús Antonio Hernández García	Octavio Zuluaga Torres
15/03/2019	Promiscuo Municipal	Riosucio	2017-0039	Reivindicatorio	Marco Fidel Morales Hernández	José Jesús Tabares Sánchez
11/03/2019	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0080	Pertenencia	María Edilma Sánchez de Barco	Raúl Ortiz Ossa
27/02/2019	Promiscuo Municipal	Manzanares	2018-0226	Verbal de Pertenencia	Gloria Arney Giraldo Marín	Herederos de la Causante
26/02/2019	Promiscuo Municipal	Pensilvania	2019-0173	Servidumbre	Reinaldo Patiño Sánchez	Blanca Aristizábal de González
1/09/2018	Promiscuo Municipal	Manzanares	2016-0151	Verbal de Pertenencia	María Idalia Osorio de Herrera	Rosa María Jiménez de Calderón y Otros
1/09/2018	Promiscuo Municipal	Manzanares	2016-0160	Pertenencia	Eudoro Orozco Villa	Luz Mila Cruz de Castaño
1/05/2018	Civil del Circuito	Riosucio	2017-0049	Perturbación a la Posesión	César de Jesús Echeverri	Sofía Julieta Díaz
1/07/2018	Civil del Circuito	Riosucio	2014-0015	Declaración especial de deslinde y amojonamiento	Lucy Espinosa de Jiménez	María Adiel Calvo
1/03/2018	Promiscuo Municipal	Samaná	2017-0330	Declaratorio de Pertenencia	Mariela Cifuentes López	José Alonso Cifuentes

1/06/2018	Quinto Administrativo del Circuito	Manizales	2013-0692	Reparación Directa	Luis Horacio Gómez Sánchez	Empocaldas S.A E.S.P y otros
5/03/2018	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0024	Pertenencia	José Albeiro Quintero	Personas Indeterminadas
27/02/2018	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2016-0028	Pertenencia	Bernardo Zuluaga Molina	Personas Indeterminadas
30/01/2018	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0321	Declaratorio de Pertenencia	Sandra Milena Puerta Giraldo	Sociedad AgroNuevo Mundo S.A. y Otros
1/08/2017	Cuarto de Familia	Manizales	2017-0165	Liquidación de sociedad conyugal	Yaneth Milena Castaño Rojas	Libardo Guerrero Barrios
2/06/2017	Quinto Civil del Circuito	Manizales	2016-0058	Pertenencia	José Orlando Arias Hincapié y otros	José Fernando Ceballos Peñalosa
24/07/2017	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0023	Divisorio de cosa común	Luis Ángel Vélez Sáenz	Ma. Gladis Castellanos Romero
23/02/2017	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2014-0007	Expropiación	ERUM	María Ramírez de Echeverri y otros
21/03/2017	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2016-0033	Expropiación	ERUM	Nelly Ramírez Echeverri
23/02/2017	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0358	Verbal de Pertenencia	Héctor Elí Aguirre Suárez	Gildardo Aguirre Suárez y otros
31/01/2017	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2013-0220	Verbal Saneamiento pequeña propiedad	María Rosalba Machado Villada	Jorge Alberto Arias Puertas
1/02/2017	Segundo Administrativo	Manizales	2010-0237	Acción de Grupo	María Teresa Guevara y Otros	Municipio de Manizales y otros
2/05/2016	Tercero Civil del Circuito	Manizales	2014-0081	Expropiación	ERUM	María Soledad García de Castaño
27/10/2016	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0197	Declaratorio de Pertenencia	Luz Helena Gálvez Marín	Personas Indeterminadas
24/10/2016	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0145	Verbal de Pertenencia	José Arnoldo Cuervo D y otros	Alcides Montoya Hoyos y personas indeterminadas
15/03/2016	Séptimo Administrativo	Manizales	2004-1547	Incidente de liquidación de perjuicios	Arcadio Ballesteros Castro y Otros	Municipio de Salamina y otros
13/06/2016	Tercero Civil del Circuito	Manizales	2011-0250	Expropiación	Gabriela Ocampo de Amaya	Municipio de Manizales
16/08/2016	Tercero Civil del Circuito	Manizales	2014-0227	Verbal reivindicatorio	María Ruby Osorio de Palacios	Juan de Dios Salgado Muñoz
1/03/2016	Quinto Civil del Circuito	Manizales	2013-0215	Pertenencia por prescripción ext.	Esther Julia Campuzano	María Luz Dary
2/05/2016	Tercero Civil del Circuito	Manizales	2014-0081	Expropiación	ERUM	María Soledad García de Castaño
1/06/2015	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2012-0246	Expropiación	INVIAS	Raúl Ocampo Henao
10/10/2015	Promiscuo de Pensilvania	Manizales	2014-0240	Liquidación	Sandra Milena Giraldo Osorio	Rodrigo López Amézquita
21/03/2014	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2013-0023	Ejecutivo Hipotecario	Carlos Arturo Posada B.	Roberto Hernán Hurtado

8/05/2014	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2011-0109	Ordinario de Pertenencia	María Isabel Gómez Pineda	Sociedad Vélez Palacio y Cía Ltda.
18/02/2014	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2013-0167	Pertenencia por prescripción ext.	Fabiola Arroyave de Henao	Personas Indeterminadas
8/11/2013	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2013-0099	Verbal de Pertenencia	Cecilia García de Henao	Personas Indeterminadas
16/12/2013	Quinto Civil del Circuito	Manizales	2011-0207	Expropiación	Municipio de Manizales	Olga María González Ríos
12/02/2013	Quinto Civil del Circuito	Manizales	2011-0393	Verbal de Pertenencia	Hersilia González de Ovalle	Herederos Indeterminados
20/06/2013	Tribunal de lo Contencioso Administrativo	Manizales	2009-0052	Reparación Directa	Juan Vicente Escobar Sáenz	Agua de Manizales
13/10/2013	Tribunal de lo Contencioso Administrativo	Manizales	2009-0016	Reparación Directa	Pintamos Ltda.	INFIMANIZALES

7. Respecto al numeral seis mi respuesta es, No he sido designada en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
8. En cuento a si me encuentro incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente a si he incurrido en alguna de las causales de exclusión como auxiliar de la justicia, previstas en el citado Artículo, mi respuesta es negativa, y certifico que puedo ser designada como perito debidamente inscrita ante El Consejo Superior de la Judicatura.
9. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre la misma materia; aunque el informe pericial no es algo que responda a una estructura cerrada, ya que es la expresión de un estudio previo que responde a la aplicación de unas técnicas relacionadas en un área de conocimiento, y para lo cual he utilizado la misma metodología sin mayores variaciones.
10. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio, puesto que como profesional de la arquitectura con más de 27 años en el ejercicio de la profesión y como evaluadora con cerca de 22 años, tengo la experticia y la idoneidad para elaborar un análisis técnico basado en datos objetivos derivados del estudio para cada caso.

INFORME PERICIAL
PROCESO REIVINDICATORIO DE DOMINIO
2022-00019
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE MANZANARES

TIPO	:	SOLAR CON CASA DE HABITACIÓN
DEPARTAMENTO	:	CALDAS
MUNICIPIO	:	MANZANARES
SECTOR	:	CENTRO
UBICACIÓN	:	CARRERA 6 CALLE ENTRE 3 Y 4
DIRECCION DEL PREDIO	:	CALLE 6° No. 3-26, 3-28 y 3-30



1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 DOCUMENTO DE SOLICITUD

El presente informe se realiza como parte de la prueba pericial solicitada por el Juzgado Promiscuo Municipal de Manzanares dentro del Proceso **Sucesión Intestada**, iniciado por Luz Deisy Montoya Ospina y José Reinel Montoya Ospina en contra de la causante María Elvia Montes, radicado: 2022-00044, realizado en el área urbana del Municipio de Manzanares.

1.2 MARCO LEGAL DE REFERENCIA

La pericia se realiza en el marco La Ley 1673 de 2013 reglamentada por el Decreto 556 de 2014 del Decreto 1420 de 1998, por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, Resolución 620 de 2008 del IGAC, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos y Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso.

1.3 DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN SUMINISTRADA

- Certificado de tradición Nro. 108-855
- Certificado Catastral Nacional Nro. 2145-953916-61417-0
- Impuesto predial Nro. 11435
- Sentencia S/N del 15-08-1997 Juzgado Promiscuo de Familia de Manzanares

1.4 DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

- Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Manzanares.
- Geoportal del IGAC.

1.5 **FECHA DE VISITA:** 21 de septiembre de 2022

1.6 **FECHA DEL INFORME:** 12 de octubre de 2022

1.7 VIGENCIA DEL INFORME

De acuerdo con el artículo 6 del Decreto 1139 de junio 30 de 1995 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente informe tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando las características endógenas y exógenas del inmueble se mantengan.

1.8 OBJETO O PROPÓSITO DE PERITAJE

CALCULAR EL VALOR COMERCIAL CON MEJORA DE LA PROPIEDAD DESCRITA EN EL PRESENTE AVALUO PARA COMPRA-VENTA

Esta valuación se hace sobre la base del valor de mercado de los bienes en un mercado abierto.

Valor de venta de mercado: Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

1.9 RESPONSABILIDAD DEL PERITO

El Perito no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad o el título legal de la misma (escritura).

El Perito no revelará información sobre el informe a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo pericial.

1.10 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DEL PERITAJE (carácter de independencia)

La Perito declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto del dictamen que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Los términos de este dictamen pericial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El dictamen está enmarcado en la ley 1564 del código General del Proceso, y por lo tanto está sujeto a los requisitos de ley. Este informe es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro del proceso judicial, el destino del dictamen es un juzgado. Por lo tanto, incluye la asistencia por parte del Avaluador (Art. 228) y al ser una prueba pericial, cuenta con procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Artículo 226.

2. INFORMACIÓN DEL SECTOR



2.1 LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS GEOGRAFICAS

Manzanares es un municipio colombiano situado en el departamento de Caldas. Es llamada la Ciudad Cordial. Cuenta con una población estimada en 32.869 habitantes, una extensión de 244 kilómetros cuadrados, temperatura promedio de 19 °C, Se encuentra a 117 kilómetros de la capital del departamento, Manizales en un tiempo de 4 horas de viaje.

Las principales vías que conectan al Municipio, son: Manzanares – Manizales: 117 km, Manzanares – Bogotá: 260 km, Manzanares – Petaqueros: 29 km, Manzanares – Pensilvania: 30 km, Manzanares – Marquetalia: 27 km y Manzanares – Marulanda: 38 km.

CIUDAD DE REFERENCIA	Manizales
DISTANCIA A LA CAPITAL DPTAL	117 Km. a Manizales
CABECERA MUNICIPAL	Manzanares
EXTENSIÓN	209.70 Km².
POBLACIÓN	22.781 Habitantes
TEMPERATURA PROMEDIO	19 ° Centígrados
PRINCIPAL CENTRO DE SERVICIOS CON EL QUE SE ARTICULA EL MUNICIPIO	Bogotá, Manizales, Pensilvania, Marquetalia.
TIEMPO DE RECORRIDO AL CENTRO DE SERVICIOS.	A Bogotá 5h 43m. A Manizales 2h 47 m. A Pensilvania 7m. A Marquetalia 53m.
VÍA PRINCIPAL	Vía al Magdalena, Petaqueros-Pensilvania.
ESTADO	En buen estado.
ALTITUD	1.871 msnm.
LONGITUD	5°15'07"N
LATITUD	75°09'25"O
PRECIPITACIÓN	425 mm
PISO TÉRMICO	Frío
LIMITANTES CLIMÁTICOS	Ninguno
DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS	La diferencia en la precipitación entre el mes más seco y el mes más lluvioso es de 45 mm. La variación en las temperaturas durante todo el año es 19.8 °C.

2.2 ACTIVIDAD ECONOMICA

Los ingresos económicos de esta localidad provienen de la ganadería y el cultivo del café. También son importantes la producción de caña panelera y plátano.

2.3 INFRAESTRUCTURA SOCIOECONOMICA

La sub región oriente del departamento de Caldas está conformada por los municipios de Manzanares, Pensilvania, Marquetalia, Victoria, Samaná, Norcasia y La Dorada. Cuenta con un poco más de doscientos mil habitantes. Presenta una tasa de crecimiento poblacional inferior al promedio nacional, que es del 1.8% anual, en el período 93-97.

Los seis municipios presentan similitudes con respecto al espacio fisiográfico, comparten ecosistemas naturales y, tienen características culturales comunes; sin embargo, no mantienen niveles altos de ínter relación en las actividades económicas, de comercio y de servicios y cuentan con grandes dificultades de accesibilidad. Con relación al aspecto social, cuenta con índices de NBI, en 1.995, similares al total del departamento. La sub

3. INFORMACIÓN JURIDICA Y CATASTRAL

3.1 ASPECTOS JURIDICOS

No son materia del dictamen.

El informe no es un estudio de títulos ni de tradición.

3.2 TITULACION Y TRADICION

	Según títulos y folio	Según catastro
DEPARTAMENTO:	Caldas	Caldas
MUNICIPIO:	Manzanares	Manzanares
UBICACION:	Urbano	Urbano
DIRECCION DEL PREDIO:	Calle 6 entre carrera 3 y 4 No. 3-26, 3-28 y 3-30	Calle 6 entre carrera 3 y 4 No. 3-26, 3-28 y 3-30
PROPIETARIO:	María Elvia Montes De Montoya	María Elvia Montes De Montoya
MATRICULA INMOBILIARIA:	108-855	108-855
NÚMERO CATASTRAL:	174330100000000220006000000000	174330100000000220006000000000
AVALÚO CATASTRAL		\$18.860.000
TÍTULO DE ADQUISICIÓN:	Escritura S/N de 15-08-1997 de la Notaría U de Manzanares	
OBSERVACIONES:		

4. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

4.1. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO EN EL MUNICIPIO

4.1.1. Ubicación del predio

PAÍS	Colombia
DEPARTAMENTO	Caldas
CIUDAD	Manzanares
UBICACIÓN	Sector Centro
BARRIO COMÚN	Centro
MANZANA CATASTRAL	0022
LOTE CATASTRAL	0006
DIRECCION	Carrera 6 calle 3 y 4 No. 3-26, 3-28 y 3-30

4.1.2. Coordenadas

Coordenada MAGNA – SIRGAS - ORIGEN NACIONAL

PREDIO	NORTE	ESTE
Carrera 6 No.3-26/28/30	2138802.921	4761488.830

Conversión y Transformación Ondulación Geoidal Nivelación GPS Cálculos Elipsoidales Cálculo Velocidades Cambio de Época Configuración Mas Información

Cálculo Coordenadas Punto Individual

Sistema de Referencia Partida: MAGNA-SIRGAS Datum Bogotá

Sistema de Referencia Destino: MAGNA-SIRGAS Datum Bogotá

Nombre Punto Calculado: Automático Manual Nombre Punto:

Tipo de Coordenada Partida:
 Plana Cartesiana UTM Gauss Krüger
 Elipsoidal Origen Nacional Geocéntrica

GG MM SS.DDDDD Hemisferio
 Latitud: 5 15 9.00000 N
 Longitud: 75 9 10.00000 W
 Coordenadas Decimales

Coordenada Destino:
 Tipo Coordenada: Elipsoidal Geocéntrica UTM
 Origen Nacional Plana Cartesiana Gauss-Krüger

Origen Nacional:
 Norte(m): 2138802.921
 Este(m): 4761488.830

Origen Cartesiano Partida:
 Departamento: Amazonas Municipio: --SELECCIONE MUNICIPIO--
 Origenes Cartesianos Disponibles:

Origen Cartesiano Destino:
 Departamento: Amazonas Municipio: --SELECCIONE MUNICIPIO--
 Origenes Cartesianos Disponibles:

Planchas IGAC - Origen Nacional:
 1:500000 29 1:200000 142 1:100000 467 1:50000 467III 1:25000 467IIIA
 1:10000 467IIIA1 1:5000 467IIA1i 1:2000 467IIIA1ia 1:1000 467IIA1ia4 1:500 467IIA1ia4iv

Visor: Mapa de Colombia con el punto 1 marcado en Manzanares. Botones: No cursor, Calcular, Limpiar.

Altitud: 1832 m

4.1.3. Linderos Físicos

PREDIO Calle 6 carrera 3 y 4 No. 3-23/25

-FC 17433010000000022001400000000
L 9.00 m. aprox.

NORTE

-FC 17433010000000022000400000000
L 4.15 m. aprox.

-FC 17433010000000022000500000000
L 7.75 m. aprox.

ORIENTE

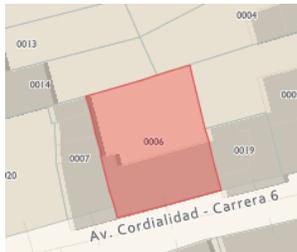
-FC 17433010000000022001900000000
L 7.70 m. aprox.

OCCIDENTE

-FC 17433010000000022000700000000
L 15.00 m. aprox.

SUR

Avenida de la Cordialidad – Carrera 6
L 10.20 m. aprox.



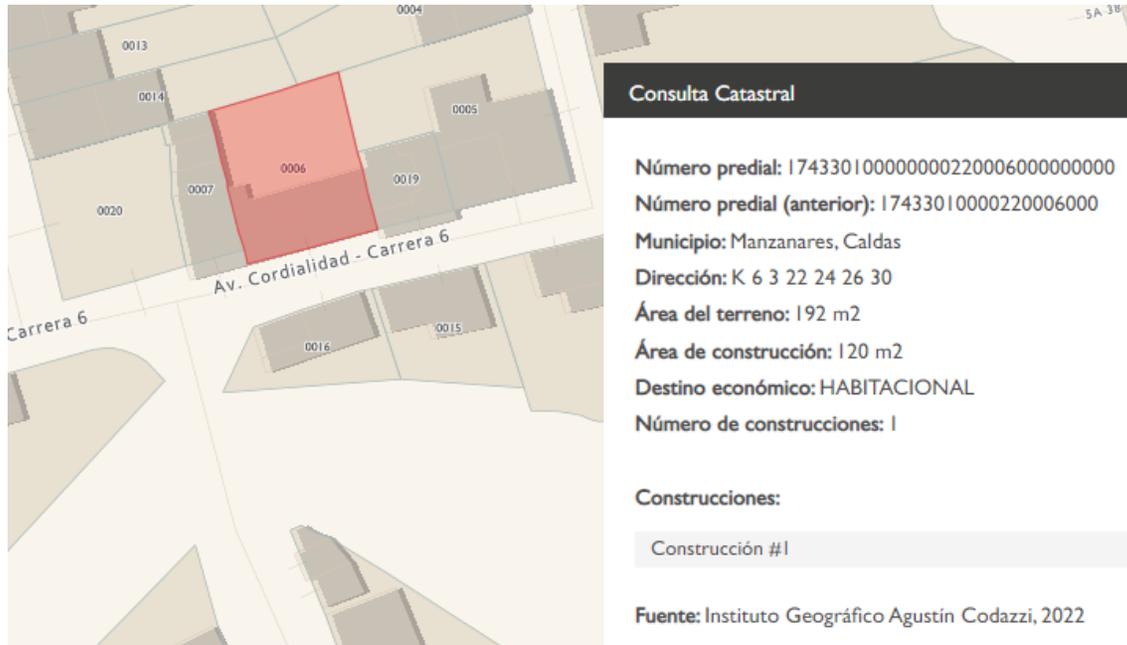
4.1.4. Linderos Certificado de tradición Nro. 108-855

Linderos según certificado de tradición Nro. 108-855:

“Un solar con casa de habitación, constante de once (11) metros veinte (20) centímetros e frente por diez y seis (16) metros de centro, cuyos linderos se encuentran en la escritura Nro. 325 del 16 de noviembre de 1978, Notaria Única Manzanares, registrada el 06de diciembre del mismo año decreto 1711/84 Art 11. ###”

4.1.5. Áreas

FUENTE	ÁREA EN METROS CUADRADOS
Sentencia S/N de 15-08-1997 Juzgado Promiscuo de Familia - Manzanares	179,20 m2
Certificado de Tradición No.108-855	179,20 m2
Certificado Catastral Nacional	192 m2
Información Catastral Geoportal	192 m2
Levantamiento topográfico	No requiere



4.1.6. Frente Sobre la Vía:

El predio presenta un frente sobre la carrera 6° de 11.20 m.

4.1.7. Relación frente fondo

El terreno cuenta con una relación Frente-Fondo (A:B) 11.20-16.00 de 0.7:1 la cual se considera buena.

4.1.8. Forma Geométrica

El predio presenta forma rectangular casi regular.

4.1.9. Cerramientos:

El cerramiento del predio es su propia construcción.

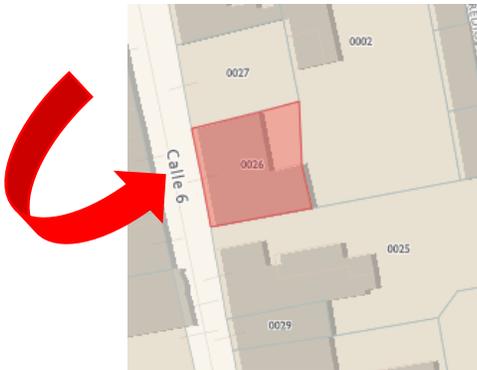
4.1.10. Ubicación de la manzana:



Fuente: (Página Web - Geoportal del IGAC.)

El predio tiene una ubicación medianera en la manzana 0022.

4.1.11. Topografía:



Fuente: (Página Web - Geoportal del IGAC.)

En su frente el terreno cuenta con una topografía plana y hacia el fondo es pendiente.

4.1.12. Características geofísicas del terreno:

El lote se encuentra en suelo estable a simple vista.

4.1.13. Vías de acceso:

Al predio se accede por la Carrera 6a.

4.1.14. Transporte:

El predio cuenta con transporte intermunicipal y municipal.

4.1.15. Servicios Básicos Disponibles:

Servicios públicos que están conectados al bien inmueble objeto de pericia.

AGUA	Si. Una cuenta
LUZ	Si. Una cuenta
ALCANTARILLADO	Si.
GAS	Si. Una cuenta

4.1.16. Normas Regulatoras de Uso del Suelo

PBOT del Municipio de Manzanares

7. COMPONENTE URBANO.

7.1. Normas Generales. Son las que permiten establecer usos e intensidades de usos de suelo, así como procedimientos para parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de zonas comprendidas por el perímetro de servicios o suelo urbano. Otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores.

7.1.1. Aislamientos. Definidos como retiros de vías o antejardines y aislamientos entre zonas de distinto uso, según se identifiquen determinado tipo de impactos negativos entre los usos.

- RETIROS DE VÍAS. ANTEJARDINES. Establecidos en las secciones de vía y en los tratamientos de los retiros para edificaciones en altura.

- AISLAMIENTOS. Central de Sacrificio. Para nuevas construcciones adyacentes, 25 metros arborizados. Relleno Sanitario. Desde el límite del perímetro, 50 metros para nuevos desarrollos, quedando como mínimo 105 metros en total (aislamiento relleno sanitario + aislamiento nuevo desarrollo). Las viviendas existentes deben ser atendidas dentro del programa de reubicación de la Política de Amenazas y Riesgos.

7.1.2. Alturas. La altura mínima permitida en el perímetro de servicios, será de 1 piso. Alturas mayores de dos (2) pisos, y hasta cuatro (4), únicamente serán permitidas en las cras. 4ª (entre calles 1 y 7), cra. 5ª (entre calles 4 y 9) y cra. 6ª (entre calles 5 y 10), con el cumplimiento de las siguientes condiciones: Para cualquier edificación de más de 3 pisos, el frente mínimo de lote será de 12 metros.

ALTURA EN PISOS	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR
3	3.00 MTS	-	3.00 MTS
4	3.00 MTS	3.00 MTS	3.00 MTS

El retiro frontal se toma desde el extremo interior del andén. Otros retiros desde el lindero del lote. En el retiro lateral, se permiten parqueaderos o zonas verdes. No se permiten voladizos.

Para toda construcción en altura (3 pisos o más) es obligatoria la construcción de parqueaderos al interior del predio, a razón de 1 parqueadero por apartamento para residentes. En las construcciones para uso institucional, comercial o de servicios, la relación será de 1 parqueadero por cada 100 metros cuadrados construidos. Cada parqueadero será de 2.50 x 4.50 metros, mínimo.

4.1.17. Tipo de inmueble

Vivienda urbana

4.1.18. Uso actual del inmueble

En el predio actualmente se encuentra uso de vivienda.

4.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

Construcción de dos pisos, la cual se relaciona a continuación:

No	Ubicación		AREA	FUENTE
1	Piso 1	3 Apartaestudios en construcción	35.70 m ²	Visita técnica
2	Piso 2	Vivienda	71.11 m ²	Visita técnica

Nota: Las áreas se verificaron al momento de la visita ocular.



4.2.1. Especificaciones Técnicas y Constructivas:

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Zarpas con viga de cimentación
Estructura	Muros cargueros confinados
Fachada	Muros en material
Mampostería	Muros en bloque de cemento y bahareque
Cubierta	Lamina de zinc
Cielo rasos	No tiene
Puertas	Externas metálicas e internas madera
Pisos	Madera
Ventanas	Metálicas
Ventilación	Natural por medio de puertas y ventanas
Baños	1 baños
Cocinas	1 cocina
Calidad de los acabados	Corrientes

4.2.2. Áreas

AREA DEL TERRENO	179,20 m ² .
CONSTRUCCION	116,81 m ² .
NO CONSTRUIDO	108,09 m ² .

***“RESOLUCION 070/2011 - ARTICULO 42.- Efecto jurídico de la inscripción catastral.
- La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio”.***

4.2.3 Remodelacion o Ampliaciones

La construcción es una casa antigua en madera y bahareque que se encuentra en reconstrucción.

4.2.4. Estado de terminación de la construcción

El inmueble se encuentra en construcción con un solo piso habitable.

4.2.5. Estado de conservación

El inmueble se encuentra en regular estado.

4.2.6 Dependencias de la Propiedad

PRIMER PISO

Apartamentos: 3 alcobas con espacio para cocineta y baño..

SEGUNDO PISO

Apartamento: 3 alcobas, salón comedor, cocina, baño y área de ropas

4.2.7 Características Maquinaria Y Equipos

El predio a avaluar no cuenta con equipos indispensables para su funcionamiento.

5. ASPECTOS ECONOMICOS DEL INMUEBLE

5.1 Estratificación Socioeconómica

Al predio se le asignó el estrato dos (2), de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

5.2 Comercialidad

Debido a las características del inmueble y a las buenas circunstancias económicas actuales este predio puede ser fácil de comercializar dependiendo de su estado y su precio.

5.3 Rentabilidad Actual

El predio NO produce renta

5.4 Perspectivas de Valorizacion

Su precio se deberá incrementar mínimo según el IPC. La perspectiva de valoración del inmueble, en condiciones normales, se considera estable y buena.

5.5 Análisis de Avalúos Practicados en el Sector

NO se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos, debido a que en el Municipio no se cuenta con estudios inmobiliarios.

5.6 Futuro Desarrollo del Sector

En el sector se observó poca actividad edificadora para desarrollar uso residencial y comercial.

En general existe buena demanda, pero muy poca oferta de inmuebles.

6. INVESTIGACION DEL MERCADO

6.1 ESTUDIO DE MERCADO

Se buscaron ofertas de predios en el sector y sectores con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos avaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio.

Se eligieron ofertas en venta de lotes, casa-lotes y casas, estas ofertas cuentan con las siguientes características:

- Áreas de lote entre 100 m² y 300 m².
- Áreas construidas entre 80 m² y 200 m².
- De dos (2) pisos de altura.

	Operacion	Municipio	Inmueble	Antigüedad	Dirección	Estrato	Precio	Area Terreno	Area Construcción
1	venta	Manzanares	Casa	60	K 3 5-61	3	\$ 400.000.000	489	197
2	venta	Manzanares	Casa	35	K 7 2-62	2	\$ 100.000.000	227	131
3	venta	Manzanares	Casa	30	K 4 1-61	3	\$ 200.000.000	237	166
4	venta	Manzanares	Casa	25	K 4 5-28	2	\$ 100.000.000	64	128
5	venta	Manzanares	Casa	55	K 4 2-16	3	\$ 500.000.000	406	318
6	venta	Manzanares	Casa	60	K 6 7-19	3	\$ 250.000.000	195	164
7	venta	Manzanares	Casa	25	K 4 5-56	2	\$ 100.000.000	56	111

Ver anexo ofertas.

6.2 ASPECTOS IMPORTANTES

El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas.

Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:

- Tierra, propiedad y bienes.
- Mayor y mejor uso.
- Principio de sustitución
- Precio, costo, mercado y valor.
- Valor de mercado

- Enfoques o métodos de valuación
- Objetividad
- Certeza de fuentes.
- Transparencia.
- Integridad y suficiencia.
- Independencia.
- Profesionalidad.
- Utilidad.

7. METODO (S) VALUATORIO (S)

RESOLUCION 620 DE 2008. “ARTÍCULO 1°. METODO DE COMPARACION 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

Justificación del método: *Este método es utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.*

8. MEMORIA (S) DE CALCULO (S)

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

8.1. AVALUO DE LA CONSTRUCCION

CALCULO DE LA DEPRECIACION

VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI									
AREA	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR METRO2	VALOR CONSTRUCCION
120	60	70	85,71%	4	86,56%	\$ 1.725.095	\$ 1.493.242	\$ 231.853	\$ 27.822.332

OBSERVACIONES: Después de aplicar la metodología indicada para este tipo de análisis, se obtiene el valor de \$231.853 para el metro cuadrado de construcción.

El inmueble objeto de la presente valoración se está construyendo sin permisos, sin normas de sismoresistencia, sin normas de seguridad y sin ninguna planeación, como tampoco no se ha llevado a cabo la demolición de la construcción antigua completamente, por lo tanto su estado de conservación es 4.

Para la construcción se toma como valor de m2 de \$1.725.095. Valor informado para UNIFAMILIAR VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, en la edición de la Revista Construdata No.200 de Septiembre-Noviembre de 2021 en su costo directo, puesto que no se tienen en cuenta impuestos, garantías, honorarios, etc., valores que no se han cancelado en esta construcción.

8.2. AVALUO DEL LOTE

4 INTERPRETACION Y ANALISIS DE RESULTADOS						
4.1. ANALISIS DE LA INFORMACION: EXCLUSION DE PUNTOS CRITICOS						
No	CODGIO	INMOBILIARIA	VALOR m2 HOMOGEN.	DIS-SIM	DS-CUAD	
4	MANZANARES 04	ELIZABETH VANEGAS	55.637,43	-	50.320,59	2.532.161.898
6	MANZANARES 07	ELIZABETH VANEGAS	60.420,21	-	45.537,81	2.073.692.314
		SUMA	116.058		SUMA DSC	4.605.854.212
		DATOS	2		DATOS DSC	1
		MEDIA	58.029		VARIANZA	4.605.854.212
		MEDIANA	58.029		RANGO	4.782,78
		MODA	NA		% ASIMETRIA	NA
		MINIMO	55.637,43		DESVIACION ESTANDAR	3.381,94
		MAXIMO	60.420,21		COEFI-VAR	5,83%

OBSERVACIONES: En la determinación del valor comercial de venta de lote adoptado se utilizó el método valuatorio Comparativo o de Mercado teniendo en cuenta las ofertas encontradas.

Para fijar el valor comercial de venta de lote adoptado de \$58.029, las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC. El valor comercial de venta de lote adoptado es el máximo de las ofertas encontradas.

Este valor está acorde con los valores comerciales de venta que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad.

9. CONSIDERACIONES ESPECIALES

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínsecos como extrínsecos se comentan a continuación:

FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES

- Fácil acceso y buen transporte.
- Por su área se puede llevar a cabo un proyecto.
- Desarrollo del sector.

FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES

- Poco aprovechamiento del potencial del lote.
- Elevados costos para adecuar el lote y obtener mayor área.
- No cumplir con la normatividad para el desarrollo de un proyecto.
- Estar tan cerca el río.

10. CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE

La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado

11. PROMEDIO (S) DEL AVALUO

11.1. PROMEDIO POR M2 DE LOTE

Nuestra investigación arroja un promedio por m² de área de lote (192 m²), sin incluir la construcción; arrojó un valor comercial de \$60.420,21 suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector. Para fijar el valor

comercial del terreno también se tuvieron en cuenta: Estudios de ofertas del valor de la tierra en el sector; consultas hechas a peritos expertos; avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños.

11.2 PROMEDIO POR M2 DE LA CONSTRUCCION

Nuestra investigación arroja un promedio por m² de área construida (120 m²) sin incluir el lote, da un valor comercial de \$231.743,65 suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

Nuestro Avalúo no puede considerarse individualmente; debe analizarse como un todo.

12. OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS

A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:

PARA EL TERRENO

Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonja y de Catastro, etc.

PARA LA EDIFICACION

Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc.

PARA TODA LA PROPIEDAD

Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc

13. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

13.1 NORMAS

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".

- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Ley 675 de 2001. "Por medio el cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Committee. 2005, 2007, 2011.
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.

13.2 DECLARACION

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el evaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

14. CONCLUSIÓN DEL AVALUO

5 CONCLUSION DEL AVALUADOR			
5.1	AVALUO CONSTRUCCION		
	TIPO	0	DECRETO 1420 DE 1998
	AREA CONSTRUIDA m ²	120	Capitulo cuarto
	VALOR m2 AREA CONSTRUIDA	\$ 231.743,65	De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos
	AVALUO AREA CONSTRUIDA	\$ 27.809.237,87	Artículo 20º.- El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del sueto, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.
	VALOR EN LETRAS		DECRETO 422 DE 2000
5.2	AVALUO TERRENO		ARTICULO 1º.- Criterios a los que deben sujetarse los avalúos. Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras autoridades catastrales, los avalúos observarán los siguientes criterios:
	TIPO	LOTE	1. Objetividad. Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.
	MATRICULA	118-15438	2. Certeza de fuentes. La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.
	ESCRITURA	No 4.471 (25-10-2019)	3. Transparencia. Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.
	AREA DEL LOTE m ²	192,00	4. Integridad y suficiencia. Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.
	VALOR m2 DEL LOTE	\$ 60.420,21	5. Independencia. Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilizaciones, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. Los avaluadores no podrán tener, con los establecimientos de crédito, los deudores o acreedores, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incursos en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses.
	AVALUO DEL LOTE	\$ 11.600.680,52	6. Profesionalidad. Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en la lista correspondiente o en el registro nacional de avaluadores.
	VALOR EN LETRAS		
	AVALUO TOTAL	\$ 39.409.918,38	
	VALOR EN LETRAS		

	<u>VALOR DEL AVALÚO</u>
--	-------------------------

PERITO LILIANA ARCILA RIVERA

TIPO DE PROPIEDAD:	CASA CON MEJORA DOS (2) PISOS.
---------------------------	--------------------------------

DIRECCIÓN	CALLE 10A No. 29A-26 BARRIO LA CASTELLANA MANZANARES CALDAS
------------------	---

VALOR DEL AVALUO			
DETALLE	CANTIDAD M2	VALOR UNITARIO M2	SUBTOTAL
1. TERRENO			
1.1. Terreno	192.00	\$60.420,21	\$11.600.680,52
1.2. Terreno. Área con afectación			
SUBTOTAL TERRENO			\$11.600.680,52
2. CONSTRUCCION			
2.1. Construcción	120,00	\$231.743,65	\$27.809.237,87
2.3. Enramada o Cobertizo			
3. COMERCIO			
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES			\$27.809.237,87
VALOR TOTAL			\$39.409.918,38
TOTAL VALOR DEL INMUEBLE		TREINTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO PESOS CON 38/100 ML	

LILIANA ARCILA RIVERA
ARQUITECTA AVALUADORA
RAA AVAL-24317062

Manizales, octubre 17 de 2022

Nota: Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, el destino del avalúo es un juzgado o tribunal. Por lo tanto, incluye la asistencia por parte del evaluador a un juzgado o tribunal (Art. 228) y al ser una prueba pericial, cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.

15. CONSIDERACIONES ESPECIALES

El presente dictamen constató el cumplimiento del objeto: Identificar el predio objeto de informe, su ubicación, dirección, linderos actualizados, colindantes, área del predio, estado de la construcción existente sobre el terreno clase, cualidades y calidades del inmueble, mejoras, materiales utilizados, edad o antigüedad y el valor actualizado del inmueble.

“RESOLUCION 070/2011 - ARTÍCULO 42.- Efecto jurídico de la inscripción catastral. - La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio”.

He realizado el presente dictamen pericial con toda la imparcialidad a mi leal saber y entender, el que dejo, a su consideración, para cualquier aclaración o complementación que se estime conveniente.

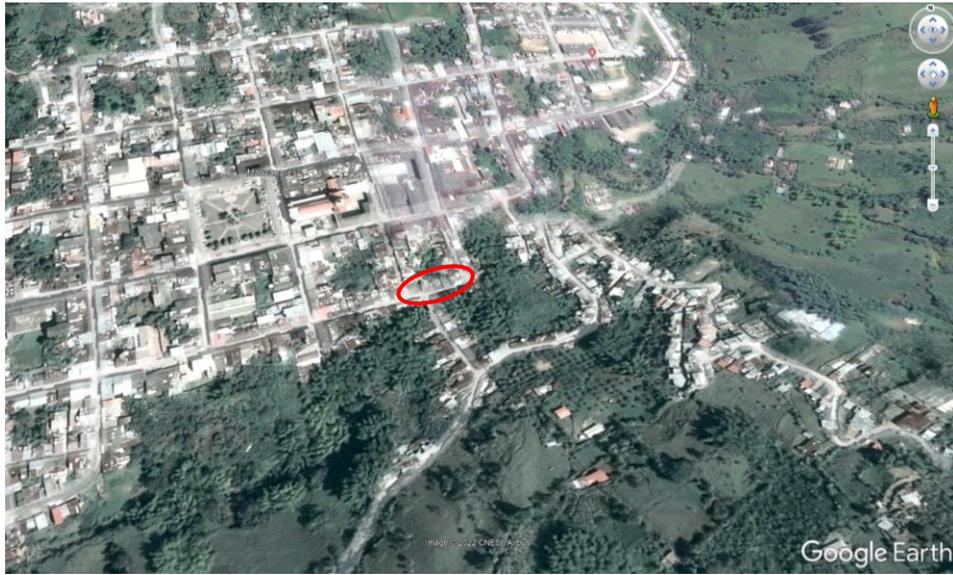
Con un cordial saludo, quedo atenta a los requerimientos que puedan solicitar, para llevar a buen termino el mencionado proceso.

Atentamente,

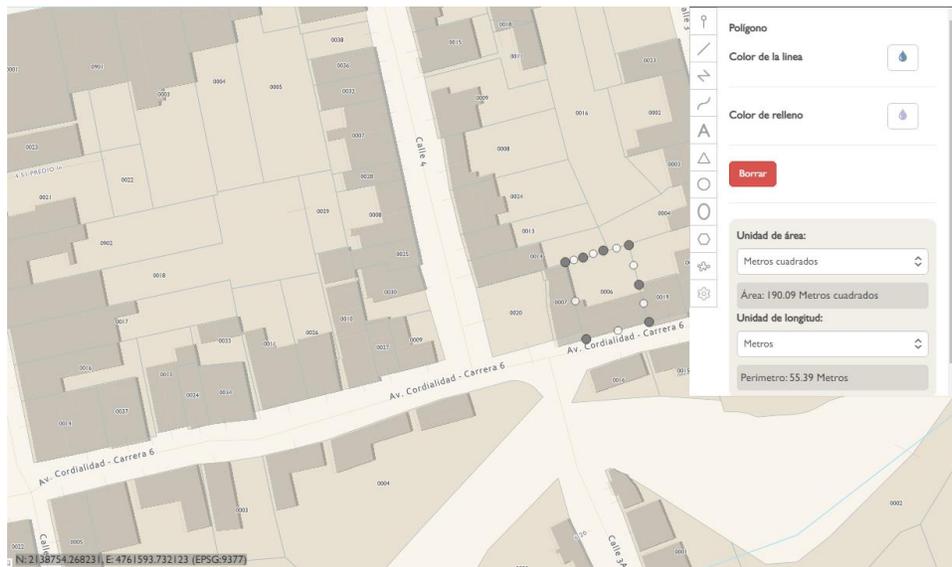


LIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA,
Arquitecta Avaluadora Auxiliar de la Justicia
C. C. 24.317.062 de Manizales
M. P. 17700-44544 de Caldas
R.A.A. 24317062 (Registro Abierto de Avaluadores)

16. ANEXOS



Fuente: fotografías tomadas de Google Earth



Fuente: IGAC

Anexo estudio de mercado

ESTUDIO DE MERCADO DE:									
No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	AREA-CONST	OFERTA	FECHA-CIS	EDAD	ESTADO	AREA-LOTE
2	MANZANARES 02	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	131 \$	100,000,000	1,983	3,00	227	39
3	MANZANARES 03	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	166 \$	200,000,000	1,992	3,00	237	30
4	MANZANARES 04	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	108 \$	100,000,000	1,999	3,00	64	23
5	MANZANARES 07	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	111 \$	100,000,000	2,013	3,00	56	9

CLASIFICACION DE LA INFORMACION - COMPARABLES									
No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO-INV	OFERTA	AREA-CONST	FECHA-CIS	EDAD	ESTADO	VALOR M2
2	MANZANARES 02	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	131	100,000,000	1,983	3,00	227	39
3	MANZANARES 03	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	166	200,000,000	1,992	3,00	237	30
4	MANZANARES 04	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	108	100,000,000	1,999	3,00	64	23
6	MANZANARES 07	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	111	100,000,000	2,013	3,00	56	9

ANALISIS DE LA INFORMACION																	
3.1 ANVALUO DE LA CONSTRUCCION: CALCULO DE DEPRECIACION																	
No	INMOBILIARIA	CODIGO	TIPO-INV	OFERTA	AREA-CONST	FECHA-CIS	EDAD	ESTADO	SISTEMA CONSTRUCTIVO	VIDA UTIL	% EDAD	% DEPRECIACION	VALOR m2 CONSTRUCCION	VALOR m2 GASTADO	VALOR m2 REMANENTE	VALOR CONSTRUCCION	VALOR VALOR RESIDUAL
SUJETO		2022-0004	CASA-LOTE	???	110	1974	48	4,00	TAPIA Y BARRIQUE	70	66.57%	80.04%	\$ 1,160,924.00	929,180.95	231,743.05	27,809,237.87	

3.2 DETERMINACION DEL VALOR DEL TERRENO DE LOS COMPARABLES																	
No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO-INV	OFERTA	AREA-CONST	FECHA-CIS	EDAD	ESTADO	SISTEMA CONSTRUCTIVO	VIDA UTIL	% EDAD	% DEPRECIACION	VALOR m2 CONSTRUCCION	VALOR m2 GASTADO	VALOR m2 REMANENTE	VALOR CONSTRUCCION	VALOR VALOR RESIDUAL
2	MANZANARES 02	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	131	100,000,000	1,983	3,00	227	TAPIA Y BARRIQUE	70	66.57%	80.04%	\$ 1,160,924.00	929,180.95	231,743.05	27,809,237.87	
3	MANZANARES 03	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	166	200,000,000	1,992	3,00	237	TAPIA Y BARRIQUE	70	66.57%	80.04%	\$ 1,160,924.00	929,180.95	231,743.05	27,809,237.87	
4	MANZANARES 04	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	108	100,000,000	1,999	3,00	64	TAPIA Y BARRIQUE	70	66.57%	80.04%	\$ 1,160,924.00	929,180.95	231,743.05	27,809,237.87	
6	MANZANARES 07	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	111	100,000,000	2,013	3,00	56	TAPIA Y BARRIQUE	70	66.57%	80.04%	\$ 1,160,924.00	929,180.95	231,743.05	27,809,237.87	

3.3 PROCESO DE COMPARACION U HOMOGENIZACION									
No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO-INV	AREA-LOTE	VALOR RESIDUAL LOTE	VALOR m2 LOTE	FACTOR GENERAL	FACTOR AREA	FACTOR AREA O EXTENSION
2	MANZANARES 02	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	227	29,855,660.08	131.523	1.0533	1.0533	138,530.52
3	MANZANARES 03	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	237	37,576,198.91	158.549	1.0675	1.0675	169,243.93
4	MANZANARES 04	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	64	5,005,582.66	78.212	0.7114	0.7114	55,637.43
6	MANZANARES 07	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	56	4,957,415.92	88.525	0.6825	0.6825	60,420.21
SUJETO				192					

3.4 ANALISIS DE MEDIDA CENTRAL & PUNTOS CRITICOS									
No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO-INV	VALOR m2 HOMOGEN.	DIS-SIM	DS-CUAD	PROMEDIO	DESVIACION	C.V
4	MANZANARES 04	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	55,637.43	50,320.59	2,532,161.898	105,958	56,780.06652	54%
6	MANZANARES 07	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	60,420.21	45,537.81	2,073,692.314	84,863	46,539,15639	55%
2	MANZANARES 02	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	138,530.52	32,572.49	1,060,967.370	58,029	3381,935664	6%
3	MANZANARES 03	ELIZABETH VANEGAS	CASA-LOTE	169,243.93	63,285.91	4,005,106.382			
SUMA				423,832					
DATOS				4					
MEDIA				105,958					
MEDIANA				99,475					
MODA				NA					
MINIMO				55,637.43					
MAXIMO				169,243.93					

ANALISIS DE PUNTOS CRITICOS									
DATOS	RAZON CHAUVENET	MAXIMO CH	MINIMO CH	PUNTO CRITICO					
4	1.54	193,399.33	18,516.72	MAYOR					
				MAYOR					

INTERPRETACION Y ANALISIS DE RESULTADOS					
4.1. ANALISIS DE LA INFORMACION: EXCLUSION DE PUNTOS CRITICOS					
No	CODGIO	INMOBILIARIA	VALOR m2 HOMOGEN.	DIS-SIM	DS-CUAD
4	MANZANARES 04	ELIZABETH VANEGAS	55.637,43	- 50.320,59	2.532.161.898
6	MANZANARES 07	ELIZABETH VANEGAS	60.420,21	- 45.537,81	2.073.692.314
		SUMA	116.058	SUMA DSC	4.605.854.212
		DATOS	2	DATOS DSC	1
		MEDIA	58.029	VARIANZA	4.605.854.212
		MEDIANA	58.029	RANGO	4.782,78
		MODA	NA	% ASIMETRIA	NA
		MINIMO	55.637,43	DESVIACION ESTANDAR	3.381,94
		MAXIMO	60.420,21	COEFI-VAR	5,83%
CONCLUSION DEL AVALUADOR					
5.1 AVALUO CONSTRUCCION			DECRETO 1420 DE 1998		
	TIPO	0	Capítulo cuarto		
	AREA CONSTRUIDA m ²	120	De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos		
	VALOR m2 AREA CONSTRUID	\$ 231.743,65	Artículo 20°. - El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor por metro cuadrado de construcción al valor que tomen, de los subterfijos y los mejoras, si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.		
	AVALUO AREA CONSTRUIDA	\$ 27.809.237,87	DECRETO 422 DE 2000		
	VALOR EN LETRAS		ARTICULO 1°.Criterios a los que deben sujetarse los avalúos. Sin perjuicio de las disposiciones legales referidas al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a otras autoridades catastrales, los avalúos observarán los siguientes criterios:		
5.2 AVALUO TERRENO			1. Objetividad. Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.		
	TIPO	LOTE	2. Certeza de fuentes. La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.		
	MATRICULA	118-15438	3. Transparencia. Expondrán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.		
	ESCRITURA	No 4.471 (25-10-2019)	4. Integridad y suficiencia. Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.		
	AREA DEL LOTE m ²	192,00	5. Independencia. Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilidades, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. Los avaluadores no podrán tener, con los establecimientos de crédito, los deudores o acreedores, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incurso en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses.		
	VALOR m2 DEL LOTE	\$ 60.420,21	6. Profesionalidad. Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en la lista correspondiente o en el registro nacional de avaluadores.		
	AVALUO DEL LOTE	\$ 11.600.680,52			
	VALOR EN LETRAS				
	AVALUO TOTAL	\$ 39.409.918,38			
	VALOR EN LETRAS				

Imágenes Del Sector

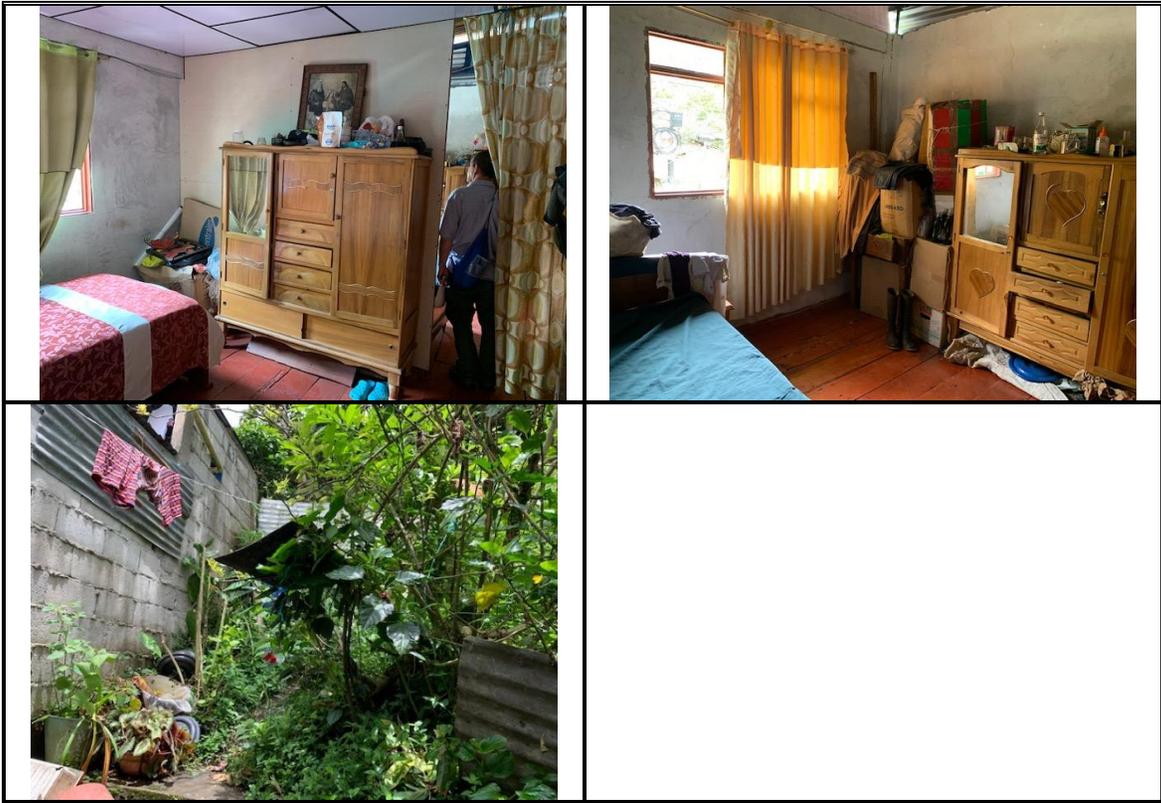


Fachada predio



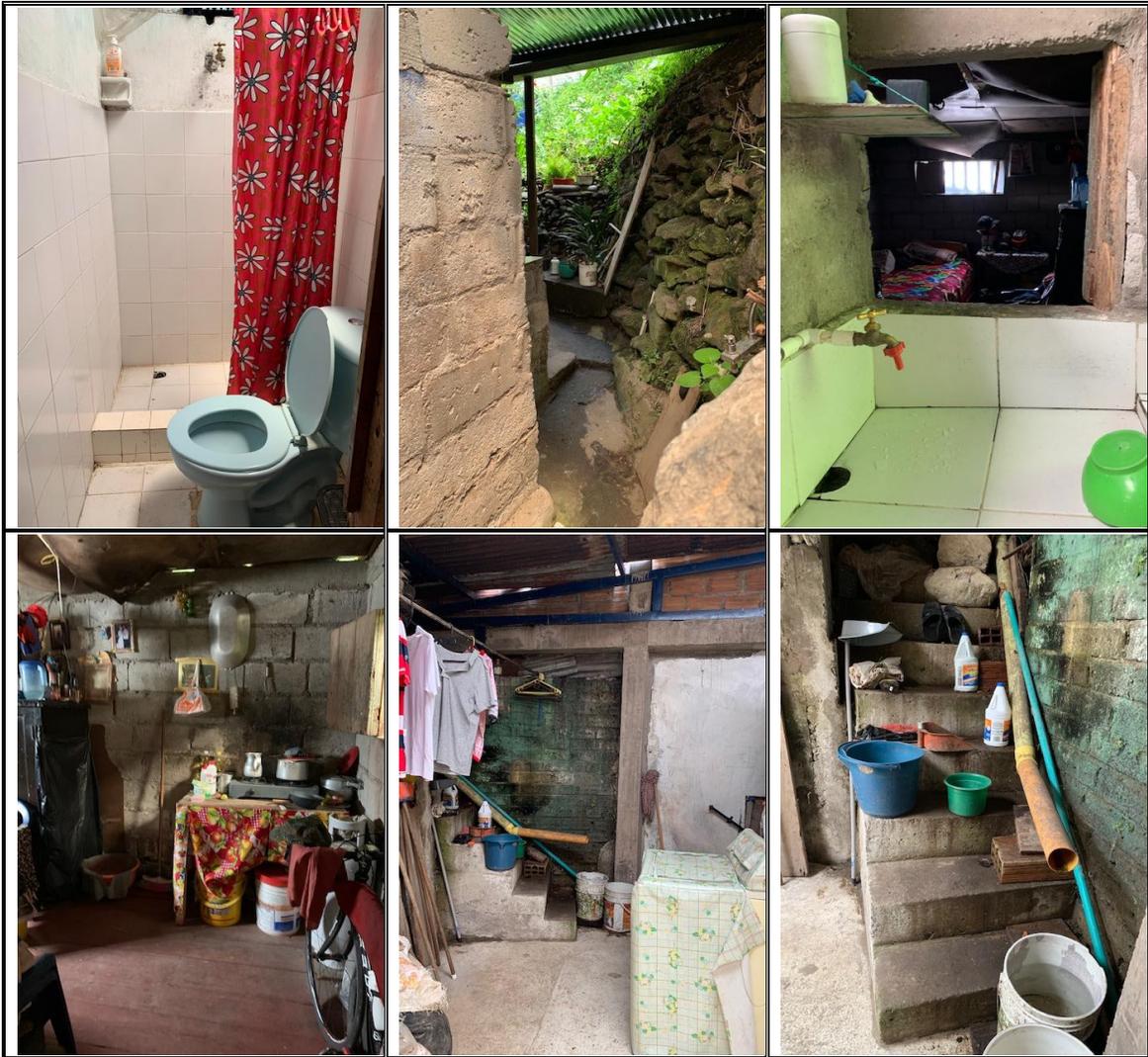
Vivienda segundo piso





Servicios segundo piso





Construcción Primer Piso



Certificado generado con el Pin No: 220812245463421566

Nro Matrícula: 108-855

Pagina 2 TURNO: 2022-108-1-2464

Impreso el 12 de Agosto de 2022 a las 01:25:25 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: 10-10-1959 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 353 DEL 05-08-1959 NOTARIA UNICA DE MANZANARES VALOR ACTO: \$3,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GIRALDO LUIS FELIPE

A: GALLEGO TERESA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-07-1968 Radicación: 514

Doc: ESCRITURA 149 DEL 10-06-1968 NOTARIA UNICA DE MANZANARES VALOR ACTO: \$8,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GALLEGO DE CARDENAS TERESA DE JESUS

A: MONTOYA MONTES PABLO EMILIO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-12-1978 Radicación: 674

Doc: ESCRITURA 325 DEL 16-11-1978 NOTARIA UNICA DE MANZANARES VALOR ACTO: \$20,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 ENAJENACION DERECHOS SUCESORALES

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

DE: MONTOYA DE GIRALDO ALBA MARIA

DE: MONTOYA MONTES JOSE DARIO

DE: MONTOYA MONTES JOSE URIEL

DE: MONTOYA MONTES LUIS ANGEL

A: MONTES VDA DE MONTOYA ADELFA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 31-03-1981 Radicación: 231

Doc: ESCRITURA 90 DEL 27-03-1981 NOTARIA UNICA DE MANZANARES VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 916 ACLARACION NOMBRE ESCRITURA 325 DEL NOVIEMBRE 16/78,NOTARIA UNICA MANZANARES

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

DE: MONTOYA DE GIRALDO ALBA MARIA

DE: MONTOYA MONTES JOSE DARIO

DE: MONTOYA MONTES JOSE URIEL

DE: MONTOYA MONTES LUIS ANGEL

A: MONTES VDA DE MONTOYA MARIA ELVIA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-11-1991 Radicación: 0796

Doc: ESCRITURA 388 DEL 25-11-1991 NOTARIA UNICA DE MANZANARES VALOR ACTO: \$200,000

Certificado generado con el Pin No: 220812245463421566

Nro Matrícula: 108-855

Página 3 TURNO: 2022-108-1-2464

Impreso el 12 de Agosto de 2022 a las 01:25:25 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

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 COMPRAVENTA DE DERECHOS HERENCIALES EN SUCESION INTESTADA E ILIQUIDA DE PABLO EMILIO
MONTTOYA, ESTE Y OTROS DOS (2) LOTES

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

DE: MONTOYA MONTES JAIRO AUGUSTO

DE: MONTOYA MONTES JESUS MARIA

DE: MONTOYA MONTES LEONEL

DE: MONTOYA MONTES MARIA EUNICE

DE: MONTOYA MONTES MARTHA LIBIA

A: MONTES VDA DE MONTOYA MARIA ELVIA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-12-1991 Radicación: 0847

Doc: ESCRITURA 416 DEL 16-12-1991 NOTARIA UNICA DE MANZANARES VALOR ACTO: \$80,000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION: 610 COMPRAVENTA DERECHOS HERENCIALES EN SUCESION INTESTADA E ILIQUIDA DE PABLO EMILIO
MONTTOYA, ESTE Y OTROS DOS (2) LOTES

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

DE: MONTOYA MONTEZ MARIA NIDIA

A: MONTES VDA DE MONTOYA MARIA ELVIA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-09-1997 Radicación: 0682

Doc: SENTENCIA S/N DEL 15-08-1997 JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$2,212,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 APROBATORIA DEL TRABAJO DE ADJUDICACION EN PROCESO DE SUCESION.

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

DE: MONTOYA MONTES PABLO MARIA O PABLO EMILIO

A: MONTES VDA DE MONTOYA MARIA ELVIA

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-06-2022 Radicación: 2022-108-6-386

Doc: OFICIO 351 DEL 08-06-2022 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MANZANARES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION CON RADICACION 17433408900120220004400

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

DE: MONTOYA MONTES ALBA MARIA

CC# 24725355

DE: MONTOYA MONTES JAIRO AUGUSTO

CC# 16793718

DE: MONTOYA MONTES JESUS MARIA

CC# 15985206

DE: MONTOYA MONTES JOSE URIEL

CC# 4443184

DE: MONTOYA MONTES LEONEL

CC# 15985700

DE: MONTOYA MONTES MARIA EUNICE

CC# 24727163

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANZANARES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220812245463421566

Nro Matricula: 108-855

Pagina 4 TURNO: 2022-108-1-2464

Impreso el 12 de Agosto de 2022 a las 01:25:25 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: MONTOYA MONTES MARIA NIDIA	CC# 24727781
DE: MONTOYA MONTES MARTHA LIVIA	CC# 24728386
DE: MONTOYA OSPINA JOSE REINEL	CC# 15991288
DE: MONTOYA OSPINA LUZ DEISY	CC# 24731455
A: MONTES DE MONTOYA / VIUDA DE MONTOYA MARIA ELVIA	CC# 24727524 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

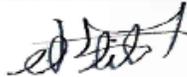
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-108-1-2464

FECHA: 12-08-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: PEDRO ALFREDO FONSECA RAMIREZ

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL



El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antirráfites), artículo 6, párrafo 3.

CERTIFICADO No.: 2145-953916-61417-0
FECHA: 25/10/2021

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: MARIA ELVIA MONTES DE MONTOYA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 24721524 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO:17-CALDAS
MUNICIPIO:433-MANZANARES
NÚMERO PREDIAL:01-00-00-0022-0006-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-0022-0006-000
DIRECCIÓN:K 6 3 22 24 26 30
MATRÍCULA:108-855
ÁREA TERRENO:0 Ha 192.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA:120.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALUO:\$ 18,311,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	MARIA ELVIA MONTES DE MONTOYA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	24721524
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **TRAMITE SUCESION.**

María Alejandra Ferrelro Hernandez
Jefe (E) Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, Santa Marta, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versailles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

IMPUESTO PREDIAL VIGENCIA 2022



MUNICIPIO DE
MANZANARES
NIT.8908025059

CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO
VIGENCIA 2022

Numero: 11435

LA TESORERIA MUNICIPAL CERTIFICA

Que MARIA ELVIA MONTES DE MONTOYA

Se encuentra(h) a paz y salvo con el municipio por concepto de IMPUESTO PREDIAL y demas causados por el siguiente predio

Fecha Catastral	Direccion	Hectareas	Metros	Area const	Avaluo
010000000220006000000000	K 6 3 22 24 26 30	0	182	120	18850000,00

Solicitado MARIA ELVIA MONTES MONTOYA

Identificación 24721524

por

Enajenado a MARIA ELVIA MONTES MONTOYA

Identificación

Objeto SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, EN EL MUNICIPIO DE MANZANARES NO SE COBRA VALORIZACIÓN

Dado en MUNICIPIO DE MANZANARES, a los 16 días del mes de Febrero de 2022

Valor \$ 0,00

Válido hasta: 31/12/ 2022

Tesoreria municipal



Elaboro Gloria Esperanza Escobar

9. CERTIFICACIONES DEL PERITO

CEDULA DE CIUDADANIA No. 24.317.062

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **24.317.062**

ARCILA RIVERA

APELLIDOS
LILIANA DEL SOCORRO

NOMBRES

Liliana Del Socorro
FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **14-AGO-1957**

VITERBO
(CALDAS)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.60 **O+** **F**
ESTATURA G.S. RH SEXO

17-ENE-1976 MANIZALES
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-0900100-00058403-F-0024317062-20080824 0002558678A 1 4150010972

ARQUITECTA TP. No. 17700-44544

REPUBLICA DE COLOMBIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería
y Arquitectura

MATRICULA No. **1770044544CLD**
ARQUITECTO

APELLIDOS
ARCILA RIVERA

NOMBRES
LILIANA DEL SOCORRO

C.C. 24.317.062

UNIVERSIDAD
NACIONAL DE COLOMBIA

Osvaldo Villegas
Presidente del Consejo



AVALUADORA RAA No. AVAL-24317062



PIN de Validación: ae6a0a8a



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) LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24317062, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-24317062.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA 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
29 Jun 2017

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
29 Jun 2017

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
25 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae8a0a8a



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
25 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
29 Jun 2017

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
29 Jun 2017

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
29 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae6a0a8a



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
25 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Nov 2020

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
25 Nov 2020

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.

Fecha de inscripción
25 Nov 2020

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.



PIN de Validación: ae6a0a8a



Fecha de inscripción
25 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 24 N° 68 - 68
Teléfono: 3127447437
Correo Electrónico: lilianaarcila@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecn-Incas
Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec
Arquitecta - Universidad Nacional de Colombia, sede Manizales

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	19 Dic 2018

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) LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24317062.

El(la) señor(a) LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA 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

ae6a0a8a



PIN de Validación: ae8a0a8a



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 once (11) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

DIPLOMADOS ACTUALIZACION



La República de Colombia
y en su nombre el

Instituto Nacional de Tecnología Empresarial
"INTE"

Autorizado por la Secretaría de Educación del Municipio de Palmira
según resolución No. 3220-02003-0145 del 28 de Enero de 2009
y Artículo 2.6.6.8 Decreto 1075 de 2015.

Confiere a:

LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA

CC. 24317062 Manizales

El certificado de participación y asistencia Virtual en el

**DIPLOMADO DE ACTUALIZACIÓN EN METODOS
VALUATORIOS RESOLUCIÓN IGAC 620 DE 2008**

Con una Intensidad de 120 horas

Rector

Cesar Augusto Molina R.
C.C. 94.523.140 de Cali



Secretaria

Isabel Molina Botero
C.C. 1.143.857.235 de Cali

Anotado en el folio 26 de libro de registro Número 2, ACTA 1 Certificado No.36
Dado en Palmira, a los 5 Días de Noviembre del 2020

Este diploma no requiere registro de la Secretaría de Educación, según Decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 del M.E.N.



La República de Colombia
y en su nombre el

Instituto Nacional de Tecnología Empresarial
"INTE"

Autorizado por la Secretaría de Educación del Municipio de Palmira
según resolución No. 3220-02003-0145 del 28 de Enero de 2009
y Artículo 2.6.6.8 Decreto 1075 de 2015.

Confiere a:

LILIANA ARCILA RIVERA
C.C. 24.317.062

El certificado de participación y asistencia Virtual en el

Diplomado de Valoración Agraria

Con una Intensidad de 95 horas

Rector

Cesar Augusto Molina R.
C.C. 94.523.140 de Cali



Secretaria

Isabella Molina Botero
C.C. 1.143.857.235 de Cali

Anotado en el folio 21 de libro de registro Número 02, ACTA 001 Certificado No. 083
Dado en Palmira, a los 17 días del mes de octubre de 2020.

Este diploma no requiere registro de la Secretaría de Educación, según Decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 del M.E.N.



**CORPORACIÓN
COLEGIO NACIONAL
DE AVALUADORES**

CERTIFICA A:

LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA

Con Cédula No: 24317062

**Asistió al TALLER TEÓRICO PRÁCTICO
VALORACIÓN DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE Y
VALORACIÓN SERVIDUMBRE**

mayo 21, 27, junio 4 y 11, 10 hrs, 2022

Facilitador: Abo. Esteban Gómez Zapata, Ing. Sergio Alfredo Fernández Gómez

Sergio Alfredo Fernández Gómez
SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ
Presidente y Representante Legal



**CORPORACIÓN
COLEGIO NACIONAL
DE AVALUADORES**

CERTIFICA A:

LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA

Con Cédula No: 24317062

**Asistió al TALLER TEÓRICO PRÁCTICO
OPERACIÓN DEL NUEVO GEOPORTAL IGAC CON FINES DE
INFORME VALUATORIO**

18 y 19 de mayo 2022, 6 hrs, 2022

Facilitador: Ing. Ricardo Malagón

Sergio Alfredo Fernández Gómez
SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ
Presidente y Representante Legal





**CORPORACIÓN
COLEGIO NACIONAL
DE AVALUADORES**

CERTIFICA A:

LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA

IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANÍA No:
24217062

Participó en el Taller, Sistemas de Información Geográfico para Avaluadores, de 15 hrs,
Teórico Práctico

TALLER INTRODUCCION DE QGIS 3.22 BIOTOWIEZA

SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ
Presidente y Representante Legal



**CORPORACIÓN
COLEGIO NACIONAL
DE AVALUADORES**

CERTIFICA A:

LILIANA ARCILA RIVERA

Con Cédula No: **24217062**

**Asistió al TALLER TEÓRICO PRÁCTICO
QGIS BÁSICO PARA AVALUADORES**

28 FEBRERO 2022, 10 Hrs, 2022

Facilitador: Ing. Sergio Alfredo Fernández Gómez

SERGIO ALFREDO FERNÁNDEZ GÓMEZ
Presidente y Representante Legal



10. CUMPLIMIENTO

Ley 1564 del 2012. Ordena cumplir lo siguiente para efectuar los avalúos Artículo 226. Procedencia.

A. APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 226 Y 230 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

- *Deberá manifestar bajo la gravedad del juramento que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. Al experticio allegará los documentos que le sirvan de fundamento y aquellos que acrediten su idoneidad y experiencia como perito.*
- *El dictamen deberá ser claro, preciso, exhaustivo y detallado. Deberá explicar que exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuó, al igual que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.*
- *En aplicación a lo reglado por el Artículo 226 de la norma codificación en cita, el experticio deberá contener como mínimo la siguiente información:*

.....

1. *La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.*
2. *Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.*
3. *Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente.*
4. *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.*
5. *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.*

Desarrollo de los requerimientos:

6. Listado de dictámenes periciales elaborados en los últimos cuatro años, entre otros:

Fecha Dictamen	Juzgado	Municipio	Radicado	Proceso	Demandante	Demandado
	Tribunal Administrativo	Manizales	2017-0556	Reparación Directa	Juan Martín Marín	ICBF
	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2018-0017	Ejecutivo Acumulado	Juan Sebastián Riveros Valencia	Inversiones Esteji S.A.S
	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2019-0051	Deslinde y Amojonamiento	Javier Orlando Zamora Rodríguez	Jorge Andrés Valencia Ospina
	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2020-0039	Deslinde y Amojonamiento	Raúl Marín Castaño	Jhon Jairo Alzate Vélez
	Promiscuo Municipal	Manzanares	2022-0044	Sucesión Intestada	María Elvia Montes de Montoya	Luz Deisy Montoya Ospina, José Reinel Montoya Ospina
10/10/2022	Promiscuo Municipal	Pensilvania	2021-0109	Pertenencia	Flor Marina García Ballesteros, Y Otros	Carlos A. Morales Bedoya Y Otros
14/09/2022	Octavo Civil Municipal	Manizales	2021-0227	Pertenencia	Bertha Lucía Ríos Clavijo	Personas Indeterminadas
30/08/2022	Promiscuo Municipal	Manzanares	2022-0019	Reivindicatorio	Oscar Alpidio González Gómez	Gloria Inés Giraldo Giraldo
30/08/2022	Promiscuo de Familia	Salamina	2021-0047	Liquidación de sociedad conyugal o patrimonial	Bertha Lilia Montoya García	Jaime Alberto Arias Rincón
19/08/2022	Promiscuo de Familia	Salamina	2022-0016	Liquidación de Sociedad Patrimonial	Sandra Muñoz	José Andrés Aristizábal
21/04/2022	Promiscuo Municipal	Marquetalia	2019-0155	Pertenencia Prescripción Extraordinaria	Hernán Londoño Hoyos	Javier Ardila Castro Y Otros
29/03/2022	Promiscuo Municipal	Marquetalia	2021-0088	Titulación de la Posesión	Luz Elena García Gómez	Pedro Antonio Ocampo
10/03/2022	Primero Civil del Circuito	La Dorada	2021-0351	Declarativo Verbal Divisorio	Andrea Paola Quiroga Salazar	Mauro de Jesús Quintero
10/03/2022	Primero Civil del Circuito	La Dorada	2021-0351	Declarativo Verbal Divisorio	Andrea Paola Quiroga Salazar	Mauro de Jesús Quintero
4/03/2022	Primero Promiscuo Municipal	Manzanares	2020-0177	Pertenencia Prescripción adquisitiva	Pedro Antonio Escobar Escobar	Jonathan Murillo Quiceno y Otros
3/03/2022	Promiscuo Municipal	Aranzazu	2021-0030	Imposición Servidumbre Legal Energía Eléctrica	Transmisora Colombiana de Energía SAS ESP	Fernando Augusto Serna López y Otros
2/03/2022	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2020-0008	Divisorio	Danilo Pinilla Téllez y Gloria Inés Pinilla T.	Herman Ortega Moreno y Otros
12/02/2022	Primero Promiscuo Municipal	Manzanares	2022-0041	Declarativo de Pertenencia	Gustavo Giraldo Patiño	José Rubelio Gómez
10/02/2022	Promiscuo Municipal	Pensilvania	2022-0012	Responsabilidad Civil Extracontractual	Guillermo Andrés Castaño López y Otra	Gerardo Gómez
9/12/2021	Segundo Promiscuo de Familia	La Dorada	2020-0249	Liquidación de Sociedad Patrimonial	Danis Elizabeth Pineda	Jesús Ferney Gaitán Izquierdo

21/07/2021	Tercero Civil Municipal	Manizales	2020-0378	Verbal Divisorio	José Fernando Escobar Escobar	María Teresa Escobar Marta Eugenia García
13/12/2021	Octavo Municipal	Manizales	2019-0761	Verbal de Pertenencia	Juan Diego Ramírez	Jhon Aurelio Vallejo
13/09/2021	Promiscuo del Circuito	Manzanares	2017-0018	Liquidación de Sociedad Comercial	Ricardo Andrés Medina Botero	Yeny Andrea Jaramillo Osorio
18/08/2021	Laboral Primero del Circuito	Manizales	2019-0517	Ordinario laboral	Ofelia Henao Ramírez	Andrés David Hoyos García
23/07/2021	Promiscuo Municipal	Manzanares	2019-0187	verbal sumario	José Olelio Mejía Sánchez	Rubén Darío Hernández Castaño
10/12/2021	Promiscuo Municipal	Aranzazu	2019-0235	Servidumbre de Tránsito	Marta Cecilia Serna López	Héctor Alberto Serna López y Otros
1/06/2021	Primero Civil del Circuito	Riosucio	2019-0211	Ejecutivo Hipotecario	José Javier Osorio	Luis Hernando Barco Barco
5/08/2021	Cuarto de Familia	Manizales	2018-0135	Sucesión doble e Intestada	Jenaro Jaramillo Bernal	José Jesús Jaramillo Toro María Ofelia Betancur
10/12/2020	Promiscuo Municipal	Pensilvania	2020-0107	Servidumbre de Tránsito	Reinaldo Patiño Sánchez	Blanca Aristizábal de González
9/08/2021	Sexto Administrativo	Manizales	2013-0664	Reparación Directa	María Aurora Arbeláez Arias	Empocaldas S.A E.S.P y otros
29/01/2020	Promiscuo Municipal	Manzanares	2020-0020	Verbal Sumario entrega de la cosa	Rubia Liliana Martínez Ospina	Faber Tulio López Bedoya
21/10/2020	Segundo Promiscuo Municipal	Salamina	2020-0005	Divisorio	María del Pilar Duque y Otros	Alba Liliana Mejía y Otros
13/10/2020	Promiscuo Municipal	Salamina	2020-0057	Divisorio	Juan Carlos Ocampo Álvarez	María Nydia Galvis de Hincapié
26/10/2020	Segundo civil del circuito	Manizales	2016-0052	Verbal Pertenencia	Raúl Marín Castaño	Oscar Marino Correa Valencia y otros
27/10/2020	Promiscuo Municipal	Aranzazu	2019-0043	Verbal especial Saneamiento Títulos	Víctor Alfonso Giraldo García	Aurora Gómez Naranjo Personas Indeterminadas
29/11/2020	Promiscuo Municipal	Aranzazu	2019-0254	Especial de Saneamiento	Luz Mery Ríos	Herederos Indeterminados
22/09/2020	Primero Promiscuo Municipal	Puerto Salgar	2018-0398	Ejecutivo con Garantía Real	Andrés Felipe Zuleta Villegas	Miguel Ángel Gómez Ardila
4/08/2020	Promiscuo Municipal	Manzanares	2018-0229	Reivindicatorio de Pertenencia	Fabio Muñoz Cardona y Otros	Ana Isabel Giraldo Tovar
6/02/2020	Fiscalía 01 Local	Pensilvania	2019-0012	Daño en Bien Ajeno	Guillermo Andrés Castaño López	Gerardo Gómez
29/01/2020	Segundo Promiscuo Municipal	La Dorada	2019-0090	Verbal de Pertenencia	Bárbara Bohórquez de Echeverri	Belisario Quitian Ruiz y otros
7/10/2019	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2008-0117	Ejecutivo con Garantía Real	José Jesús Ortiz Giraldo	Daniel Fernando Cano Mejía
18/11/2019	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2009-0180	Divisorio Agrario	Janneth Corrales Lara	Ana Isabel Corrales Galeano y Otros

14/01/2020	Tribunal administrativo	Manizales	2013-0225	Reparación Directa	Agropecuaria La Esperanza	Sociedad Aeropuerto del Café
23/09/2019	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2017-0334	Pertenencia	Fernando Jiménez García	Germán Berrío Valencia y otros
22/01/2020	Segundo Promiscuo Municipal	Pto. Boyacá	2019-0204	Servidumbre	Mansarovar Energy	Ana Milena Ramírez y Otros
20/08/2019	Segundo Promiscuo de Familia	La Dorada	2018-0197	Sucesión	Ángela María Millán	Néstor Enrique Zuluaga
25/08/2019	Promiscuo Municipal	Manzanares	2017-0262	Pertenencia	Nelson Iván Jiménez Ospina	José Naval Parra Valencia y Otros
20/08/2019	Promiscuo de Familia	Chinchiná	2017-0124	Sucesión	Héctor Fabio Delgado Jaramillo	Héctor Fabio Delgado Bohórquez
13/08/2019	Promiscuo del Circuito	Manzanares	2014-0087	Divisorio Agrario	Álvaro Roa Pérez	David Fernando Ramírez López
31/07/2019	Quinto Administrativo	Manizales	2019-0203	Acción de grupo	Baja Suiza	ERUM
31/07/2019	Administrativo de Reparto	Manizales	2019-0000	Nulidad y Restablecimiento	Ana Belén Londoño y Otros	Municipio de Manizales y otros
23/07/2019	Civil del Circuito	Anserma	2019-0030	Regulación de Canon de Arrendamiento	Inés Rafaela Santamaría de Mejía	Comcel S.A
3/07/2019	Segundo Promiscuo Municipal	La Dorada	2012-0906	Ejecutivo Mixto	Fiduoccidente	Ildefonso Torres González,
25/06/2019	Promiscuo de Familia	Manzanares	2018-0012	Especial de Deslinde y Amojonamiento	Carlos Alberto Aristizábal Montes	Luis Alfonso Osorio Montes (Alberto Parra)
15/04/2019	Promiscuo Municipal	Herveo	2019-0000	Deslinde y Amojonamiento	Jonathan Murillo Quiceno	Duratex S.A
25/03/2019	Primero Promiscuo Municipal	Herveo	2018-0042	Pertenencia por prescripción ext.	Jesús Antonio Hernández García	Octavio Zuluaga Torres
15/03/2019	Promiscuo Municipal	Riosucio	2017-0039	Reivindicatorio	Marco Fidel Morales Hernández	José Jesús Tabares Sánchez
11/03/2019	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0080	Pertenencia	María Edilma Sánchez de Barco	Raúl Ortiz Ossa
27/02/2019	Promiscuo Municipal	Manzanares	2018-0226	Verbal de Pertenencia	Gloria Arney Giraldo Marín	Herederos de la Causante
26/02/2019	Promiscuo Municipal	Pensilvania	2019-0173	Servidumbre	Reinaldo Patiño Sánchez	Blanca Aristizábal de González
1/09/2018	Promiscuo Municipal	Manzanares	2016-0151	Verbal de Pertenencia	María Idalia Osorio de Herrera	Rosa María Jiménez de Calderón y Otros
1/09/2018	Promiscuo Municipal	Manzanares	2016-0160	Pertenencia	Eudoro Orozco Villa	Luz Mila Cruz de Castaño
1/05/2018	Civil del Circuito	Riosucio	2017-0049	Perturbación a la Posesión	César de Jesús Echeverri	Sofía Julieta Díaz
1/07/2018	Civil del Circuito	Riosucio	2014-0015	Declaración especial de deslinde y amojonamiento	Lucy Espinosa de Jiménez	María Adiel Calvo
1/03/2018	Promiscuo Municipal	Samaná	2017-0330	Declaratorio de Pertenencia	Mariela Cifuentes López	José Alonso Cifuentes

1/06/2018	Quinto Administrativo del Circuito	Manizales	2013-0692	Reparación Directa	Luis Horacio Gómez Sánchez	Empocaldas S.A E.S.P y otros
5/03/2018	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0024	Pertenencia	José Albeiro Quintero	Personas Indeterminadas
27/02/2018	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2016-0028	Pertenencia	Bernardo Zuluaga Molina	Personas Indeterminadas
30/01/2018	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0321	Declaratorio de Pertenencia	Sandra Milena Puerta Giraldo	Sociedad AgroNuevo Mundo S.A. y Otros
1/08/2017	Cuarto de Familia	Manizales	2017-0165	Liquidación de sociedad conyugal	Yaneth Milena Castaño Rojas	Libardo Guerrero Barrios
2/06/2017	Quinto Civil del Circuito	Manizales	2016-0058	Pertenencia	José Orlando Arias Hincapié y otros	José Fernando Ceballos Peñalosa
24/07/2017	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0023	Divisorio de cosa común	Luis Ángel Vélez Sáenz	Ma. Gladis Castellanos Romero
23/02/2017	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2014-0007	Expropiación	ERUM	María Ramírez de Echeverri y otros
21/03/2017	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2016-0033	Expropiación	ERUM	Nelly Ramírez Echeverri
23/02/2017	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0358	Verbal de Pertenencia	Héctor Elí Aguirre Suárez	Gildardo Aguirre Suárez y otros
31/01/2017	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2013-0220	Verbal Saneamiento pequeña propiedad	María Rosalba Machado Villada	Jorge Alberto Arias Puertas
1/02/2017	Segundo Administrativo	Manizales	2010-0237	Acción de Grupo	María Teresa Guevara y Otros	Municipio de Manizales y otros
2/05/2016	Tercero Civil del Circuito	Manizales	2014-0081	Expropiación	ERUM	María Soledad García de Castaño
27/10/2016	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0197	Declaratorio de Pertenencia	Luz Helena Gálvez Marín	Personas Indeterminadas
24/10/2016	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2015-0145	Verbal de Pertenencia	José Arnoldo Cuervo D y otros	Alcides Montoya Hoyos y personas indeterminadas
15/03/2016	Séptimo Administrativo	Manizales	2004-1547	Incidente de liquidación de perjuicios	Arcadio Ballesteros Castro y Otros	Municipio de Salamina y otros
13/06/2016	Tercero Civil del Circuito	Manizales	2011-0250	Expropiación	Gabriela Ocampo de Amaya	Municipio de Manizales
16/08/2016	Tercero Civil del Circuito	Manizales	2014-0227	Verbal reivindicatorio	María Ruby Osorio de Palacios	Juan de Dios Salgado Muñoz
1/03/2016	Quinto Civil del Circuito	Manizales	2013-0215	Pertenencia por prescripción ext.	Esther Julia Campuzano	María Luz Dary
2/05/2016	Tercero Civil del Circuito	Manizales	2014-0081	Expropiación	ERUM	María Soledad García de Castaño
1/06/2015	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2012-0246	Expropiación	INVIAS	Raúl Ocampo Henao
10/10/2015	Promiscuo de Pensilvania	Manizales	2014-0240	Liquidación	Sandra Milena Giraldo Osorio	Rodrigo López Amézquita
21/03/2014	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2013-0023	Ejecutivo Hipotecario	Carlos Arturo Posada B.	Roberto Hernán Hurtado

8/05/2014	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2011-0109	Ordinario de Pertenencia	María Isabel Gómez Pineda	Sociedad Vélez Palacio y Cía Ltda.
18/02/2014	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2013-0167	Pertenencia por prescripción ext.	Fabiola Arroyave de Henao	Personas Indeterminadas
8/11/2013	Segundo Civil del Circuito	Manizales	2013-0099	Verbal de Pertenencia	Cecilia García de Henao	Personas Indeterminadas
16/12/2013	Quinto Civil del Circuito	Manizales	2011-0207	Expropiación	Municipio de Manizales	Olga María González Ríos
12/02/2013	Quinto Civil del Circuito	Manizales	2011-0393	Verbal de Pertenencia	Hersilia González de Ovalle	Herederos Indeterminados
20/06/2013	Tribunal de lo Contencioso Administrativo	Manizales	2009-0052	Reparación Directa	Juan Vicente Escobar Sáenz	Aguas de Manizales
13/10/2013	Tribunal de lo Contencioso Administrativo	Manizales	2009-0016	Reparación Directa	Pintamos Ltda.	INFIMANIZALES

7. Respecto al numeral seis mi respuesta es, No he sido designada en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
8. En cuento a si me encuentro incurso en las causales contenidas en el Artículo 50, en lo pertinente a si he incurrido en alguna de las causales de exclusión como auxiliar de la justicia, previstas en el citado Artículo, mi respuesta es negativa, y certifico que puedo ser designada como perito debidamente inscrita ante El Consejo Superior de la Judicatura.
9. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre la misma materia; aunque el informe pericial no es algo que responda a una estructura cerrada, ya que es la expresión de un estudio previo que responde a la aplicación de unas técnicas relacionadas en un área de conocimiento, y para lo cual he utilizado la misma metodología sin mayores variaciones.
10. Los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio, puesto que como profesional de la arquitectura con más de 27 años en el ejercicio de la profesión y como evaluadora con cerca de 22 años, tengo la experticia y la idoneidad para elaborar un análisis técnico basado en datos objetivos derivados del estudio para cada caso.

Manizales, 20 octubre de 2022

Señores

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Manzanares, Caldas

E.S.D

PROCESO: Sucesión Intestada

RADICADO: 2022 - 00044

DEMANDANTE: María Elvia Montes de Montoya

DEMANDADA: Gloria Inés Giraldo Giraldo

Ref. Respuesta a requerimiento

Liliana Arcila Rivera, mayor de edad y vecina de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.317.062 de Manizales, en calidad de perito evaluadora y auxiliar de la justicia, debidamente nombrada y posesionada en el proceso de la referencia, de manera respetuosa me permito informar al Juzgado que después de realizar la visita a los predios objeto de informe se inició la labor encomendada, sin embargo, para realizar el avalúo se requirió de un estudio adicional de mercado toda vez que, las propiedades que se encuentran en venta en el municipio son escasas, razón que llevo a que terminar el avalúo tardara un poco más, adicionalmente, el día 19 de octubre a partir de las 8:30 am, me encontraba en audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P, en el municipio de Aránzazu, la misma tuvo una duración desde las 8:30 AM hasta las 6:00 PM, por lo tanto no pude hacer el envío del informe.

El día de hoy revisando los estados de los procesos, he podido verificar que en el presente se requirió a la suscrita y se fijó como nueva fecha para audiencia el día 24 de noviembre de 2022 a las 2:00pm, es menester indicar al despacho que para la misma fecha y con antelación fue fijada audiencia para inspección judicial dentro del proceso 2021-00227 del Juzgado Octavo Civil Municipal de Manizales, misma a la que debo asistir, por lo tanto, de manera comedida solicito al despacho agendar nuevamente la fecha para audiencia dentro del presente proceso a fin de presentar la contradicción del dictamen.

No sin antes expresar mis sinceras excusas por las dificultades, de manera comedida envío el informe solicitado.

Agradezco su atención y valiosa colaboración.

Atentamente,



LILIANA ARCILA RIVERA

ARQUITECTA AVALUADORA

AUXILIAR DE LA JUSTICIA

CELULAR: 3127447437

CORREO: lilianaarcila@gmail.com

Interlocutorio Civil Nro. 466

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
ARANZAZU-CALDAS

Tres (3) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Vencido como se encuentra el término de traslado del complemento del dictamen pericial inicialmente rendido, respecto del estudio de fondo sobre el diseño de la vía y su costo, que rindiera la Perito Liliana del Socorro Arcila Rivera, situación que provoco que se suspendiera la audiencia iniciada el día 17 de mayo a partir de las ocho y treinta (:30) de la mañana, se procede a señalar como nueva fecha para continuarla, la del día diecinueve (19) del presente mes de octubre de 2022 a partir de las ocho y treinta (:30) de la mañana.

En la nueva fecha de conformidad con el artículo 372 del CGP, se continuará con el desarrollo de la audiencia inicial, se interrogará a la perito sobre su dictamen para lo cual se convoca a la misma y se ser procedente, de conformidad con el artículo 373 de la misma disposición procedimental, se proferirá el respectivo fallo.

Advertencia, Requerimientos y Otros

De ser necesario, en su momento oportuno se tomarán las medidas de saneamiento con el ánimo de evitar nulidades o sentencias inhibitorias.

Se previene a las partes para que comparezcan a la audiencia el día programado, pues su inasistencia injustificada, les acarrearán las sanciones previstas en el numeral 4° del artículo 372 C.G.P.

Por lo expuesto, el JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE
ARANZAZU, CALDAS,

RESUELVE:

Primero: CONVOCAR en el presente asunto para la continuación de la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso en concordancia con el art. 376 del mismo Código, para el día diecinueve (19) del presente mes de octubre de dos mil veintidós (2022) a partir de las ocho y treinta (8:30) de la mañana, conforme a lo expuesto.

Segundo: Requierase a las partes para que comparezcan.

Notifíquese y Cúmplase



RODRIGO ÁLVAREZ ARAGÓN

Juez

CERTIFICO: Que el auto anterior fue notificado por ESTADO N° 106
Fijado hoy 19 de octubre de 2022, en la Secretaría del juzgado
Hora 8:00 a.m.

ROGELIO GÓMEZ GRAJALES
Secretaria



INFORME DE SECRETARÍA: A Despacho de la señora Jueza el presente proceso informándole que la Perito designada allegó el dictamen encomendado. Ingresa al despacho hoy 27 de septiembre de 2022.



DAVID ANDRÉS RONCANCIO RONCANCIO
SECRETARIO

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, Caldas, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso: VERBAL – PERTENENCIA
Demandante: BERTHA LUCÍA RÍOS CLAVIJO
Demandado: PERSONAS INDETERMINADAS
Radicado: 1700140030082021-00227-00
Interlocutorio: 1794

Visto el informe que antecede, se ordena agregar a los autos el dictamen rendido por la Perito designada dentro del presente proceso. Se advierte que el dictamen permanecerá en la secretaría a disposición de las partes hasta el día **VEINTICUATRO (24) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022)**, fecha señalada para llevar a cabo la **AUDIENCIA PÚBLICA CON INSPECCIÓN JUDICIAL**, prevista en el artículo 375 numeral 9º inciso segundo del C.G.P. Lo anterior, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 231 *ídem*.

De otro lado, en atención a la solicitud elevada por la perito a fin de complementar el dictamen rendido, se ordena requerir a la Central Hidroeléctrica de Caldas CHEC S.A. E.S.P., propietaria del predio identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 100-149792 y ficha catastral 170010200000007070002000000000, para que dentro del término de ocho (8) días aporte el plano de dicho predio, con el objetivo de determinar a través de la verificación de áreas, si el predio objeto del proceso está incluido dentro de su globo o corresponde a un predio independiente. Por secretaría ofíciase.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Maria Del Carmen Noreña Tobon
Juez
Juzgado Municipal
Civil 008
Manizales - Caldas

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: **535c03d1e7c4682e993412d8c7de824b4dc2fa3366f5b18d31f852ce98a4c483**

Documento generado en 29/09/2022 04:48:17 PM

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

República de Colombia



Distrito Judicial de Manizales

Manzanares, Caldas.

CONSTANCIA SECRETARIAL. Manzanares, Caldas, Veintiséis (26) de octubre de dos mil veintidós (2022). Paso a Despacho el presente proceso de sucesión de la causante María Elvia Montes, junto con el avalúo realizado por la perito designada en este asunto.

Así mismo informó que la perito presentó el avalúo de los inmuebles, se excusó por la tardanza y solicitó aplazamiento de la audiencia.

Sírvase proveer.

Angelly Johanna Botero Bermúdez
Secretaria

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Manzanares, Caldas, Veintiocho (28) de octubre de dos mil veintidós (2022).

Auto Sustanciación civil No. 640

Proceso: Sucesión Intestada
Demandante: Maria Elvia Montes de Montoya
Radicado: 17433 40 89 001 2022 00044 00

Se incorpora al expediente los siguientes memoriales y se pone en conocimiento de las partes:

- Solicitud de aplazamiento de la perito por cruce de audiencias.
- Informe pericial.

En cuanto al dictamen pericial presentado por la Arquitecta Liliana Arcila Rivera, se deja a disposición de las partes por el término de cinco (5) días, para los fines pertinentes, conforme lo dispuesto en el artículo 501 Num 3, del Código General del proceso.

Así mismo y como quiera que este despacho considera viable acceder al aplazamiento de la audiencia de inventarios y avalúos, toda vez que es necesario que la perito asista para efectos de la contradicción del dictamen (Artículo 231 C.G.P), y aquella tiene inspección judicial programada por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Manizales, para el día 24 de noviembre, fecha que había fijado este juzgado, se accede a lo pedido y en consecuencia se fija como nueva fecha y hora para continuar con la misma, el día **primero (1) de diciembre del presente año, a partir de las 09:00 a.m.**, fecha más próxima posible luego de revisada la agenda.

Se requiere nuevamente al apoderado de los interesados Leonel Montoya Montes y otros, para que alleguen la constancia de pago de la parte que les corresponde por honorarios provisionales.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

Notificación en Estado Nro. 166
Fecha: 31 de octubre de 2022

Secretaria _____

Firmado Por:
Juan Sebastian Jaimes Hernandez
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Manzanares - Caldas

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: **67c87d70e8c056b238babed5e3c028a0d324e9afb1cb632dd5ea5060523f92e2**

Documento generado en 28/10/2022 12:08:23 PM

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