

VILMA DUYMOVIC GARCIA

Ingeniera Civil
Especialista en Ingeniería de Regadíos
Universidad del Cauca
Avalúos Urbanos y Rurales

Paispamba, 2 de noviembre de 2.021

Señor Juez:
Gustavo Adolfo Mosquera Rojas
Juzgado Promiscuo Municipal de Sotará, Cauca

REFERENCIA:

RADICADO: 2020- 00018- 00
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE: GABRIEL ALBERTO JOSÉ ZAMBRANO
DEMANDADA: BEATRIZ AMANDA RAMOS NARANJO

Vilma Duymovic García, identificada con la cedula de ciudadanía No.34.531.401 de Popayán y de profesión ingeniera civil con la tarjeta profesional No. 1920236824 CAU. COPNIA (Consejo Profesional Nacional de Ingeniería), actuando como perito designada y posesionada en el proceso de la referencia, relaciono a continuación el informe de la inspección judicial realizada el día 19 de octubre de 2021 al municipio de Sotará, Cauca.

La visita se realizó en compañía del señor Juez Dr. Gustavo Adolfo Mosquera Rojas, en asocio de su secretario Ad Hoc el Sr. Jonathan Gómez, el Dr. Santiago Marulanda Zambrano apoderado de la parte demandante, el Dr. Javier Andrés Bolaños Torres apoderado de la parte demandada, el señor demandante Gabriel Alberto José Zambrano, la señora Beatriz Amanda Ramos Naranjo como la parte demandada

OBJETO DEL DICTAMEN

El objeto del peritaje consiste en identificar el inmueble, ubicación, avaluar las mejoras realizadas en el lote de terreno objeto de la restitución.

INFORME AVALÚO DE MEJORAS

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 SOLICITANTE DEL AVALÚO

El presente informe se realiza atendiendo la solicitud realizada por el Juzgado Promiscuo Municipal de Sotará.

1.2 OBJETO O PROPOSITO DEL AVALÚO

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CASA 5 MORINDA VITTAL POPAYÁN
CORREO: vilmaduymovic@gmail.com
Celular 311 378 42 96

VILMA DUYMOVIC GARCIA

Ingeniera Civil
Especialista en Ingeniería de Regadíos
Universidad del Cauca
Avalúos Urbanos y Rurales

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial de las mejoras realizadas por la señora Beatriz Amanda Ramos Naranjo en el predio del demandante señor Gabriel Alberto José Zambrano.

1.3 BASE DE LA VALORACIÓN

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

Valor 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.*

1.4 FECHA DE LA VISITA: *La visita se realizó el día 19 de septiembre de 2021 en compañía del compañía del señor Juez Dr. Gustavo Adolfo Mosquera Rojas, el Dr. Santiago Marulanda Zambrano apoderado de la parte demandante, el Dr. Javier Andrés Bolaños Torres apoderado de la parte demandada, el señor demandante Gabriel Alberto José Zambrano Caicedo, la señora Beatriz Amanda Ramos Naranjo como la parte demandada*

1.5 FECHA DEL INFORME: *2 de noviembre de 2021, informe realizado por la ing. Vilma Duymovic García.*

1.6 CREDENCIALES DEL PERITO

Vilma Duymovic García: Registro Abierto de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio,

RAA: AVAL-34531401 emitido por la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

T.P: 1920236824 Cauca, del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA). Ver anexo credencial del perito.

1.7 RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, o la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura y otros). No se revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.8 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE

DIRECCIÓN CRA 17 No. 55N- 45 CASA 5 MORINDA VITTAL POPAYÁN
CORREO: vilmaduymovic@gmail.com
Celular 311 378 42 96

VILMA DUYMOVIC GARCIA

Ingeniera Civil
Especialista en Ingeniería de Regadíos
Universidad del Cauca
Avalúos Urbanos y Rurales

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

El Avaluador confirma que: El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo

1.9 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

1.10 LOCALIZACIÓN

- **Departamento:** Cauca
- **Municipio:** Sotará
- **Corregimiento:** Sachacoco
- **Vereda:** La Avanzada
- **Dirección:** La Floresta
- **Predio:** Rural

1.11 VÍAS DE ACCESO PRINCIPALES

Las principales vías de acceso la vía Popayán- Sachacoco – la Avanzada

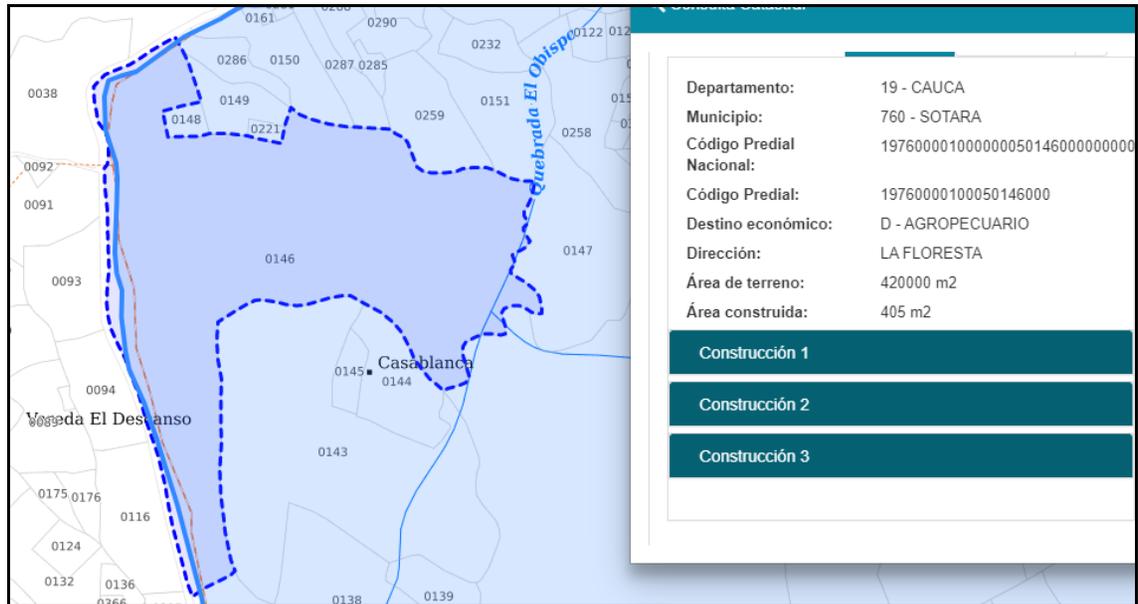
2. INFORMACIÓN CATASTRAL

A continuación, se relaciona la información catastral del predio de mayor extensión

NÚMERO CATASTRAL: 197600001000000050146000000000
DESTINO ECONÓMICO: AGROPECUARIO
DIRECCIÓN: La floresta
ÁREA DE TERRENO: 420.000 m²

VILMA DUYMOVIC GARCIA

Ingeniera Civil
Especialista en Ingeniería de Regadíos
Universidad del Cauca
Avalúos Urbanos y Rurales



FUENTE: IGAC CATASTRO

2.1 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- *Matricula inmobiliaria: 120-27969 de la ORIP de Popayán*
- *E.P. No. 2.351 del 28 de 12 de 1979, Notaría 1 de Popayán*
- **PROPIETARIOS: SOCIEDAD PRODIVE LIMITADA**

3 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: *La vereda La Avanzada está localizada al Noroccidente del Municipio de Sotará,*

Norte: *Con la vía Sachacoco La Avanzada*

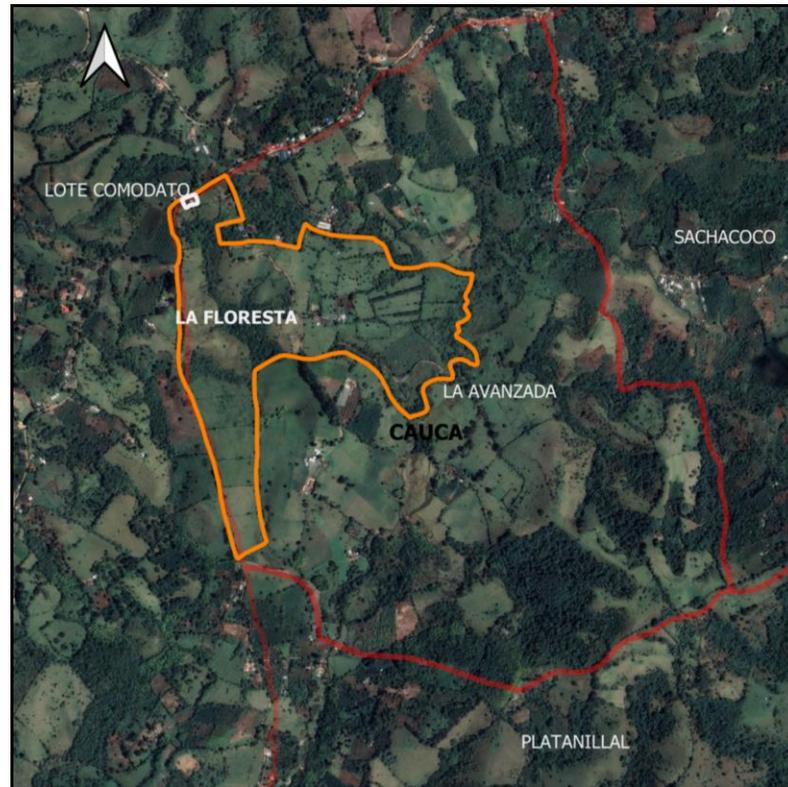
Oriente: *Con la vereda Sachacoco*

Sur: *Con la vereda El Platanillal*

Occidente: *Con el municipio de Timbío Con vía de por medio.*

VILMA DUYMOVIC GARCIA

Ingeniera Civil
Especialista en Ingeniería de Regadíos
Universidad del Cauca
Avalúos Urbanos y Rurales



- 3.1 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector hay fincas la mayoría dedicadas a la siembra de café, ganadería, aguacate hass y pancoger.
- 3.2 DESARROLLO:** En esta zona la mayoría de los predios se encuentran utilizados para la agricultura y ganadería.
- 3.3 NIVEL SOCIO – ECONÓMICO:** La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en fincas privadas, predios medianos y pequeños que mantienen un nivel bajo de ingresos.
- 3.4 COMERCIALIZACIÓN:** La comercialización se lleva a cabo en el casco urbano de Timbío y Popayán por su cercanía.
- 3.5 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:** Al predio se accede por la vía que conduce de Popayán a Sachacoco.
- 3.6 SERVICIOS COMUNALES:** En la vereda hay junta comunal
- 3.7 SERVICIOS PÚBLICOS:** La vereda cuenta con servicio de acueducto energía eléctrica.

VILMA DUYMOVIC GARCIA

Ingeniera Civil
Especialista en Ingeniería de Regadíos
Universidad del Cauca
Avalúos Urbanos y Rurales

3.8 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: *En la fecha de la visita no se observó alteraciones del orden público.*

3.9 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

- *La ubicación del predio en una zona con buen clima cuenta con vías de acceso en vehículo.*
- *La clase de suelo y los usos predominantes.*
- *El entorno con riqueza de especies nativas y paisajísticas hace que tenga perspectivas de valorización positivas.*
- *Cercanía a los principales centros de comercialización del sector.*

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La Ley 388 de 1997 en su art. 14 nos habla del componente rural de los planes de ordenamiento territorial, el cual, tiene como fundamento ser un instrumento que garantice la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la adecuada utilización del suelo rural. En este sentido, el acuerdo que adoptó el Esquema de Ordenamiento Territorial - EOT del municipio de Sotará, define el suelo rural en los siguientes términos:

Se declara para el municipio de Sotará la protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agrícola, pecuaria, forestal y minera entre otros, mediante la definición de las siguientes áreas:

ARTÍCULO No. 213: *Corresponderá a aquellas zonas que, por la actitud del suelo, pendientes del terreno (menores al 50%), los tipos de suelos y la capacidad agrológica de estos pueden ser aprovechados para la producción agrícola, pecuaria y forestal.*

- *Zonas misceláneas de papa y de café*
- *Zonas de Café*
- *Zona de pastos con nivel de manejo*
- *Zona de pastos sin nivel de manejo*
- *Sin nivel de manejo enmalezado*
- *Zonas de rastrojo*

ARTÍCULO No. 214: *El uso principal de estas áreas es el agropecuario mecanizado en áreas con pendientes menores al 7% y no mecanizado en las zonas con pendientes mayores al 7%; como compatibles las áreas forestales protectoras y áreas forestales productoras – protectoras.*

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

VILMA DUYMOVIC GARCIA

Ingeniera Civil
Especialista en Ingeniería de Regadíos
Universidad del Cauca
Avalúos Urbanos y Rurales

5.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

5.1.1 UBICACIÓN: El predio La Floresta se ubica en la vereda La Avanzada, con frente sobre la vía principal del sector.

5.1.2 ÁREAS: De acuerdo con los documentos consultados se tiene las áreas en la tabla siguiente:

FUENTE	ÁREA EN HAS
Según el certificado de tradición 120-27969 y Escritura	42,0000
Área de terreno del predio en comodato	876,93
Área construida para vivienda	37,17
Área bodega	11,80
Área de corredor	16,52

5.1.3 LINDEROS

- Del predio matriz se encuentran en la E.P. No. 2.351 del 28 de 12 de 1979, Notaría 1 de Popayán.

- **LINDEROS DEL PREDIO EN COMODATO**

El predio objeto del comodato tiene los siguientes linderos:

Norte: Con la vía Pública en 36,06 metros

Oriente: Con el predio de mayor extensión La Floresta en 21,14 metros

Sur: Con el predio de mayor extensión La Floresta en 33,43 metros

Occidente: Con el predio de mayor extensión La Floresta en 28,52

Nota: Medidas registradas con GPS en la fecha de la visita.

5.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El predio presenta topografía quebrada con pendientes que varían del (12-25) %.

5.1.5 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

- ALTITUD: 1950 m.sn.m.
- TEMPERATURA PROMEDIO: 12- 18 grados
- PRECIPITACIÓN: 1000-2000 mm. /año
- REGIMEN DE LLUVIAS: Bimodal
- NÚMERO DE COSECHAS: 2

5.1.6 SUELOS:

Símbolo LLAf: fase moderadamente escarpada y **LLAf2:** fase moderadamente escarpada, moderadamente erosionada.

Los suelos de esta unidad cartográfica se localizan principalmente en los municipios de Puracé, Sotará, Silvia, Totoró y Popayán entre 2.000 y 3.000 msnm

VILMA DUYMOVIC GARCIA

Ingeniera Civil
Especialista en Ingeniería de Regadíos
Universidad del Cauca
Avalúos Urbanos y Rurales

en clima ambiental frío húmedo, con temperaturas promedias de 12 a 18 °C, precipitaciones anuales de 1.000 a 2.000 mm corresponden a la zona de vida denominada bosque húmedo Montano Bajo (bh-MB). Geomorfológicamente se ubican en el paisaje de lomerío en el tipo de relieve de lomas y colinas, el relieve es ligeramente ondulado a moderadamente escarpado, con pendientes hasta del 75%, rectas, convexas, medias y largas.

Estas tierras ocupan la posición geomorfológica de montaña, lomerío y altiplanicie con relieves ligera a moderadamente escarpados y pendientes 25 a 75%; algunos suelos están afectados por erosión moderada o severa y otros presentan afloramientos rocosos. Los suelos se han originado de diferentes materiales: cenizas volcánicas, rocas ígneas, sedimentarias y metamórficas que se refleja en las variadas características físicas, químicas y mineralógicas; son muy superficiales a profundos, bien drenados, de texturas moderadamente gruesas a finas, muy fuertemente a ligeramente ácidos y fertilidad baja a moderada.

Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento del Cauca, Subdirección Agrologica del IGAC, Bogotá 2009.

5.1.7 RECURSOS HÍDRICOS: El predio cuenta con la quebrada El Ospio

5.1.8 FRENTE SOBRE VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio tiene frente sobre vía principal del sector.

5.1.9 VÍAS INTERNAS: No se realizó recorrido el predio de mayor extensión, el predio La Floresta si cuenta con vías internas.

7.1.10 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS: Postes en madera y alambre de púas.

5.2 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:

El predio es mecanizable de acuerdo con sus pendientes.

5.2.1 CULTIVOS

Se valorarán los cultivos permanentes como el café, los cultivos transitorios como hortalizas no son objeto de avalúo.

5.2.2 CARACTERÍSTICA DEL CULTIVO DE CAFÉ

VILMA DUYMOVIC GARCIA

Ingeniera Civil
Especialista en Ingeniería de Regadíos
Universidad del Cauca
Avalúos Urbanos y Rurales

En el predio del comodato se encontró un pequeño cultivo de café representado por 160 árboles una edad de 2 años aproximadamente, unas matas de arracacha, piña, lulo y plantas ornamentales.

5.2.3 CULTIVOS PERMANENTES Y SEMIPERMANENTES:

Información tomada en campo y suministrada por los acompañantes durante la visita.

ITEM	CULTIVOS	EDAD (AÑOS) ESTIMADA	NÚMERO DE PLANTAS	ESTADO
1	CAFÉ CASTILLO	2	160	Bueno

El cultivo de café está asociado con plátano.

5.2.4 REDES DE SERVICIOS: El predio cuenta con energía eléctrica y acueducto.

5.2.5 IRRIGACIÓN: El predio se irriga de forma natural por lluvias.

5.2.6 OTROS: No aplica

5.2.7 El terreno no es objeto del avalúo

5.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

En el predio se encontró una construcción destinada a vivienda de un piso, con un corredor anterior y en la parte posterior una bodega.

5.3.1 ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y ACABADOS

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Tradicional con viga de cimentación reforzada
Estructura	Sobre columnas, vigas en concreto reforzadas
Fachadas	Sencillas, con ladrillo común a la vista
Mampostería	Muros en ladrillo común a la vista
Número de pisos	1
Cubierta	Teja de fibrocemento sobre estructura metálica y teja de zinc en el corredor y bodega
Cielorraso	sin cielorraso
Pisos	Pisos en concreto y afinados color natural
Iluminación	Natural por medio de puertas y ventanas
Ventilación	Natural por medio de puertas y ventanas
Cocina	Sencilla con mesones con enchapes y piso en cerámica
Ventanas	Con marcos, rejas metálicas y vidrios traslucidos
Puertas	Metálicas (tres Puertas)
Baños	Con enchapes, sencillo y completo

VILMA DUYMOVIC GARCIA

Ingeniera Civil
Especialista en Ingeniería de Regadíos
Universidad del Cauca
Avalúos Urbanos y Rurales

Distribución	Sala, dos alcobas, baño, cocina, bodega, corredor
Edad del inmueble	Edad 7 años aproximadamente
Observación	La construcción se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

Las construcciones anexas como son la conejera, cocina auxiliar de leña, cochera son provisionales por lo tanto no se valoran.

5.3.2 ESTADO DE CONSERVACIÓN: En general la vivienda se encuentra en buen estado de conservación.

5.3.3 VETUSTEZ: La edad de la construcción se estima en 5 años.

5.3.4 ÁREAS Y FUENTE: Datos registrados durante la visita y consultados en el expediente que reposa en el Despacho.

6. MÉTODO DE AVALÚO

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del INCORA y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el siguiente método:

6.1 Método de costo de reposición

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

Se usa este método debido a que son construcciones rurales y no se encuentra mercado comparable en el sector.

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL
 ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
 UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-**RAA: AVAL-34531401**

Se realiza presupuesto de obra para estimar el valor a costos de hoy de la mejora de acuerdo con los materiales usados, este valor se estima en \$ 26.137.000 el valor total de la mejora a precios de hoy.

PRESUPUESTO DE OBRA

PRESUPUESTO MEJORA -BEATRIZ AMANDA RAMOS NARANJO					
PREDIO LA FLORESTA- VEREDA LA AVANZADA			ÁREA CONSTRUIDA: 37,17 M²		
ÁREA CORREDOR EXTERIOR: 16,52 M²			ÁREA BODEGA: 11,80M²		
ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	V/UNITARIO	V/TOTAL
1	PRELIMINARES				
1,1	LOCALIZACION Y REPLANTEO	M2	65,49	\$ 2.200	\$ 144.078
1,2	Excavacion	M3	10,00	\$ 21.336	\$ 213.360
2	CIMENTACION				
2,1	Concreto ciclopeo 0.2X0.20	ml	36,60	\$ 39.500	\$ 1.445.700
2,2	Viga de cimentación: 0.2X0.15 en concreto ref	ml	36,60	\$ 90.000	\$ 3.294.000
2,3	Solado de limpieza	gl	1,00	\$ 50.000	\$ 50.000
3	ESTRUCTURA CONCRETO				
3,1	Viga concreto reforzado	ML	36,60	\$ 90.000	\$ 3.294.000
3,3	Columneta concreto reforzado .15 x0.30	ML	25,00	\$ 90.000	\$ 2.250.000
3,3	Viga de corona de muros	ML	18,00	\$ 80.000	\$ 1.440.000
3,4	Piso Primario	M2	37,17	\$ 70.000	\$ 2.601.900
3,5	Corredor	M2	16,52	\$ 65.000	\$ 1.073.800
4	MAMPOSTERIA				
4,1	LADRILLO COMUN SOGA	M2	100,00	\$ 55.000	\$ 5.500.000
5	CUBIERTA				
5,1	TEJA ETERNIT INCLUYE PERLINES	M2	37,17	\$ 55.000	\$ 2.044.350
5,2	TEJA ZINC (bodega y corredor)	M2	28,32	\$ 18.000	\$ 509.760
6	CARPINTERIA METALICA				
6,1	PUERTA METALICA 1 X 1.0 CAL 20 incluye marco	UND	3,00	\$ 150.000	\$ 450.000
6,3	VENTANA CON REJA SEGURIDAD	UND	4,00	\$ 100.000	\$ 400.000
7	HIDRAULICA				
7,1	Punto de agua	UND	4,00	\$ 45.000	\$ 180.000
8	ELECTRICA				
8,1	Punto electrico	UND	6,00	\$ 45.000	\$ 270.000
9.0	Mesones	M2	1,50	\$ 45.000	\$ 67.500
10.0	VARIOS				
10.1	Enchape baño	M2	11,80	\$ 35.000	\$ 413.000
10.2	Combo sanitario	UN	1,00	\$ 250.000	\$ 250.000
10.3	Piso ceramica cocina	M2	5,60	\$ 35.000	\$ 196.000
10.4	Limpieza general	gl	1,00	\$ 50.000	\$ 50.000
SUBTOTAL					\$ 26.137.448
VALOR TOTAL AJUSTADO					\$ 26.137.000

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-RAA: AVAL-34531401

6.1.1 CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa	7	100	7,00%	2,5	11,54%	\$ 26.137.000	\$3.015.922	\$23.121.078	\$ 23.120.000

Valores adoptados para la mejora es de \$23.120.000 total

7. CONSIDERACIONES GENERALES

- *La ubicación del inmueble, en una zona Rural de entorno agrario, donde hay vías de ingreso al predio lo cual facilita el transporte de insumos y salida de los productos al mercado.*
- *Para calcular el valor de la mejora se realizó un presupuesto de obra actualizado de acuerdo con las cantidades de obra proyectadas a partir del plano levantado en la fecha de la visita.*
- *En el expediente se encuentra el valor de la solución de vivienda, con los índices de costos de construcción de la vivienda (ICCV) se indexa este valor a precios del informe ver Numeral 10 donde se detalla el cálculo.*
- *El lote de terreno es de propiedad de la familia Zambrano Caicedo (SOCIEDAD PRODIVE LIMITADA).*
- *La señora Beatriz Amanda Ruano Naranjo es dueña de la mejora levantada en el predio dado en comodato y construida con permiso del señor Gabriel Alberto J. Zambrano Caicedo.*

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-**RAA: AVAL-34531401**

8 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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".*
- *Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Comittee. 2005, 2007, 2011.*
- *Valoración RICS – Normas Profesionales – enero 2014.*
- *LEY 1564 de 2012 (Julio 12) "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones".*
- *Esquema de Ordenamiento del Municipio de Popayán, Cauca.*
- *Ley 1561 del 11 de julio de 2012. **Artículo 20. Honorarios del perito.***
- *Resolución **1190 del 26 de septiembre de 2019 IGAC.** Criterios para determinar el pago de los servicios de avalúos comerciales.*

Se declara que:

- *Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.*

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL

ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS

UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-RAA: AVAL-34531401

- *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.*

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito proporcionar las siguientes informaciones y declaraciones:

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL

ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS

UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-**RAA: AVAL-34531401**

- 1 *Bajo juramento informo que mi dictamen es independiente e imparcial y corresponde a mi real convicción profesional.*
- 2 *Presté mis servicios como perito evaluador en el proceso de adquisición de tierras en el Departamento del Cauca adelantado por INCODER, en virtud del memorando de entendimiento suscrito entre USAID y EL INCODER, desde el 15 de noviembre de 2012 hasta junio 30 de 2013.
En la actualidad presto mis servicios a la firma Los Rosales con sede en Bogotá, realizando los avalúos para Caja Honor en el Departamento del Cauca.*
- 3 *He prestado mis servicios como Auxiliar de Justicia en los municipios de Piendamó, Morales, Sotará, Timbío, Popayán, Puracé, El Bordo, relaciono algunos de los procesos en los que me he desempeñado como perito. Ver anexo.*
- 4 *No he realizado publicaciones con respecto al tema del peritaje.*
- 5 *Los exámenes, métodos, experimentos o investigaciones efectuados en este trabajo no son diferentes de los que he utilizado en dictámenes anteriores.*
- 6 *No me encuentro incurso en las causales del artículo 50 del Código General del Proceso.*
- 7 *Manifiesto que no me encuentro incurso en las causales de impedimento para actuar como perito en este proceso.*
- 8 *Declaro que cuento con el conocimiento necesario para realizar o rendir el dictamen solicitado, se adjunta la experiencia y documentos que acreditan la idoneidad.*
- 9 *Manifiesto que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.*
- 10 *Se consultó el expediente y los documentos relacionados en el informe.*

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-**RAA: AVAL-34531401**

9. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo

10. VALOR DEL TÍTULO DE LA SOLUCIÓN DE VIVIENDA INDEXADO CON LOS ICCV

*Según lo consultado en el expediente la señora Beatriz Amanda Ramos Naranjo recibió un subsidio para una solución de vivienda por valor de **\$14.537.714,29**.*

Para llevar el valor a precios de hoy se consultó los índices de precios de la vivienda emitido por el DANE, y se proyecta el valor de la solución de vivienda a precios de hoy utilizando la siguiente formula.

$$Va = Vh \times \frac{ICCV \text{ final}}{ICCV \text{ inicial}}$$

Donde:

Va: Valor del avalúo a la fecha del informe

Vh: Valor del avalúo a la fecha de la E.P. (11 de abril de 2014)= \$14.537.714,29

ICCV final: Valor del índice a la fecha del informe (Tabla DANE)

ICCV inicial: Valor del índice a la fecha de la E.P. (Tabla DANE)

ICCV abril/2014=205,15

ICCV sept/2021=273,79

$$Va = \$14.537.714,29 \times \frac{273,79}{205,15}$$

Va= \$19.401.807,44 valor a la fecha del informe.

Mejoras adicionales realizadas se estiman en \$560.000

Valor total aplicando los índices de precios de la construcción es de:

Valor final= \$19.401.807,44 + \$560.000= \$ 19.961.807,44

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL
 ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
 UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-**RAA: AVAL-34531401**

11. AVALÚO

El avalúo resulta calcular mediante presupuesto actualizado y depreciar por edad la construcción teniéndose el siguiente valor.

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO
VALOR DE LA MEJORA SEGÚN PRESUPUESTO REALIZADO	UN	1,00	\$ 23.120.000
TOTAL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN			\$ 23.120.000

VALOR DEL CULTIVO DE CAFÉ

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL
CAFÉ DE 2 AÑOS	UNIDAD	160,00	\$ 3.500	\$ 560.000
TOTAL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN				\$ 560.000

VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS

RESUMEN DEL AVALÚO	
AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN	\$ 23.120.000
AVALÚO DEL CULTIVO DE CAFÉ	\$ 560.000
AVALÚO TOTAL	\$ 23.680.000

SON: VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL. (\$23.680.000).

Para constancia se firma el presente informe el día 2 de noviembre de 2.021.

Cordialmente,


VILMA DUYMOVIC GARCÍA

Ingeniera Civil, Especialista en Ingeniería de Regadíos

T.P. 19202-36824 CAUCA

RAA: AVAL-34531401 (Registro Abierto de Avaluadores)

CC: 34.531.401

DIRECCIÓN: CRA 17 No. 55 N- 45 Casa 5 Morinda Vittal - Popayán – Cauca

Correo: vilmaduymovic@gmail.com

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL

ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS

UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-**RAA: AVAL-34531401**

12 ANEXO FOTOGRAFICO



Vista general



Cultivo de café



Integrantes



Detalle del corredor



Sala



Detalle de cubierta

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

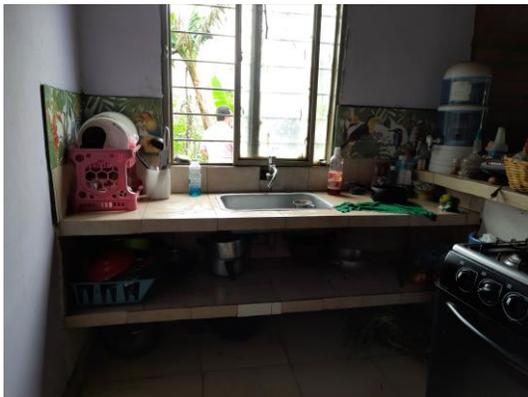
AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-**RAA: AVAL-34531401**



Alcoba 1



Alcoba 2



Cocina con mesón



Baño enchapado



Zona de la bodega



Detalle del corredor, lavadero

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL

ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS

UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-**RAA: AVAL-34531401**



Detalles de construcción



Detalles



Conejera



Cochera



Cocina de leña



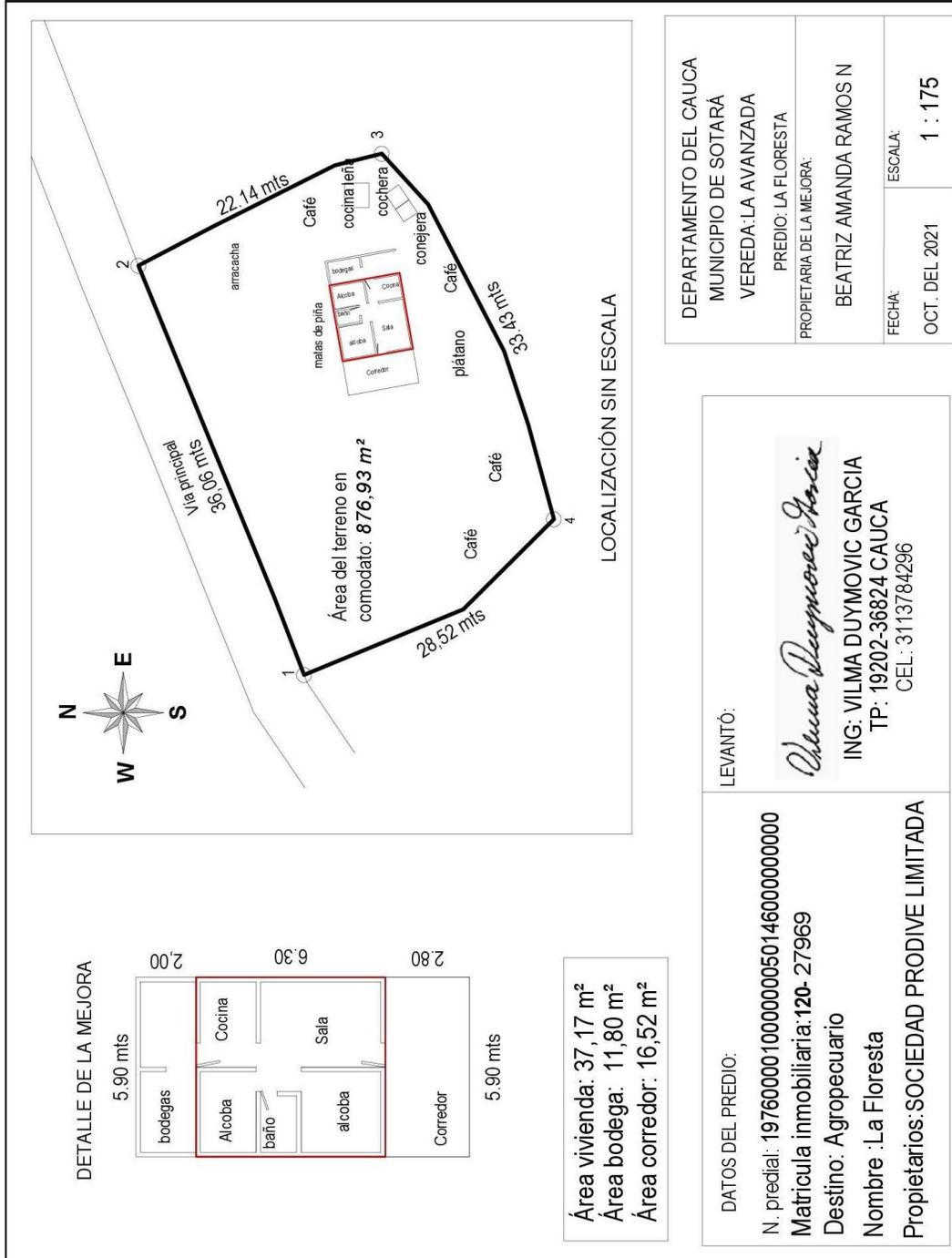
Cultivo de café en asocio con plátano

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-**RAA: AVAL-34531401**

ANEXO PLANO DE LA MEJORA Y LOCALIZACIÓN



VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-**RAA: AVAL-34531401**

		Base Diciembre de 1999 = 100,00																
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021				
ICCV - Índices Total																		
Índices - Serie de empalme 1990 - 2021																		
Mes / Año	Año	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021				
Enero	1990	17,40	21,95	26,55	33,33	179,19	177,29	180,54	193,54	198,07	202,56	207,49	218,21	225,82	235,91	241,21	248,39	259,05
Febrero	1990	17,98	22,56	27,25	34,50	179,97	177,91	183,74	195,42	199,21	203,78	209,52	220,43	229,67	237,03	242,65	250,62	260,78
Marzo	1990	18,28	22,98	27,60	35,06	179,94	178,73	185,21	195,93	200,34	204,63	210,40	221,62	231,14	237,90	243,79	251,56	263,95
Abril	1990	18,43	23,24	27,74	35,43	179,62	179,52	186,12	196,33	200,40	205,15	211,57	222,32	231,30	238,23	244,03	252,38	265,77
Mayo	1990	18,79	23,41	28,17	35,86	179,25	180,48	187,64	196,47	200,36	205,27	212,33	223,10	231,39	238,59	244,24	252,62	267,47
Junio	1990	19,07	23,52	28,63	36,56	178,59	180,94	188,43	196,18	200,41	205,23	212,54	223,26	231,16	238,83	244,45	253,12	270,22
Julio	1990	19,36	23,80	29,35	37,12	178,56	180,81	189,30	196,57	200,71	205,20	212,95	223,34	231,20	238,88	244,91	253,36	271,49
Agosto	1990	19,83	24,07	29,84	37,76	178,05	180,19	189,98	196,66	200,58	205,18	213,31	223,53	231,26	238,88	245,13	253,70	273,05
Septiembre	1990	20,01	24,47	30,10	38,03	178,15	179,58	190,27	196,41	201,15	205,10	214,82	223,63	231,87	239,09	245,55	254,24	273,79
Octubre	1990	20,17	24,67	30,24	38,33	177,77	179,36	191,04	196,49	201,35	205,17	215,42	223,40	232,63	239,02	245,92	254,92	
Noviembre	1990	20,27	24,81	30,72	38,55	176,77	179,28	191,46	196,43	201,67	205,20	215,96	223,07	233,20	239,23	246,00	255,80	
Diciembre	1990	20,37	24,88	30,96	38,79	176,27	179,38	191,71	196,52	201,73	205,37	216,15	222,98	233,62	239,45	246,26	257,04	
Fuente: DANE - Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV)																		
Actualizado el 15 de octubre de 2021																		

FUENTE DANE

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-**RAA: AVAL-34531401**

CREDENCIALES Y EXPERIENCIA DEL PERITO



1920236824 CAU

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-**RAA: AVAL-34531401**



PIN de Validación: b46d0b06



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



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) VILMA DUYMOVIC GARCÍA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34531401, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-34531401.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VILMA DUYMOVIC GARCÍA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 16 Jun 2017	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 16 Jun 2017	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 10 Mayo 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 10 Mayo 2021	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 4

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-**RAA: AVAL-34531401**



PIN de Validación: b46d0b06



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 10 Mayo 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 10 Mayo 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 10 Mayo 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 10 Mayo 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 10 Mayo 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance <ul style="list-style-type: none">Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres	Fecha 10 Mayo 2021	Regimen Régimen

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-**RAA: AVAL-34531401**



PIN de Validación: b46d0b06



comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales	
Alcance <ul style="list-style-type: none">Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 10 Mayo 2021
	Regimen Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: POPAYÁN, CAUCA

Dirección: CARRERA 17 N° 55 N - 45, CASA 5, CONJUNTO MORINDA VITAL

Teléfono: 3113784296

Correo Electrónico: vilmaduymovic@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Techni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

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) VILMA DUYMOVIC GARCÍA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 34531401.

El(la) señor(a) VILMA DUYMOVIC GARCÍA 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.

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-**RAA: AVAL-34531401**



PIN de Validación: b46d0b06



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

b46d0b06

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 un (01) días del mes de Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL
 ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
 UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-**RAA: AVAL-34531401**

10 EXPERIENCIA

En la tabla siguiente se relacionan algunos procesos donde he actuado como perito.

PROCESO	JUZGADO	OBJETO	DEMANDANTE	DEMANDADOS	APODERADO/DTE
RADICADO No. 2019-000014-00	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SOTARÁ, C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA	MARIA STELLA GONZALEZ	DELIO GENTIL ROBLEDO Y OTROS	DR. JOSE LUIS GONZALEZ
		FECHA: 29/OCT./2019			
RADICADO No. 2019-000015-00	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SOTARÁ, C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA	MARTHA LIGIA GONZALEZ	DELIO GENTIL ROBLEDO Y OTROS	DR. JOSE LUIS GONZALEZ
		FECHA: 18/NOV./2019			
RADICADO No. 2018-000051-00	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SOTARÁ, C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA	CELSO HONORIO GÓMEZ ALEGRIA	HUGO HERNÁN GÓMEZ ALEGRIA Y OTROS	DR. FELIPE BURBANO
		FECHA: 18/NOV./2019			
RADICADO No. 2019-000042-00	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SOTARÁ, C.	ENTREGA DE TRADENTE AL ADQUIRIENTE	LUIS ORLANDO TORRES	MAGALY MARTINEZ CUELLAR	DR. JOSE ESNEIDER YASNO
		FECHA: 1/NOV./2019			
RADICADO No. 2019-000004-00	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TOTORÓ, C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA	EFREN BERMUDEZ	JAVIER OCAMPO OSORIO	DRA. ALEXANDRA SOFIA CASTRO VIDAL
		FECHA: 15/JUL/2019			
RADICADO No. 2015-000229-00	JUZGADO SÉPTIMO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN	PROTECCION DE LOS DERECHOS E INTERESES COLECTIVOS- ACCIÓN	DEFENSORIA REGIONAL DEL PUEBLO, MUNICIPIO DE CALOTO	EDWIN GENARO FRANKY	DR. EDWIN GENARO FRANKI
		FECHA: 11/01/2019			
RADICADO No. 2019-000114-00	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAJIBIO, C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA	ALFONSO MARTINEZ GUTIERREZ	SOCIEDAD VILLEGAS URIBE Y CIA LTDA Y OTROS	DR. EDGAR BERNARDO ZÚÑIGA
		FECHA: 15/JUL/2019			
RADICADO No. 2019-00000-00	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAJIBIO, C.	PROCESO DIVISORIO	ITALO PINTO OCAMPO	INGRID LORENA CABRERA OCAMPO	DR. CARLOS MARIO FERNÁNDEZ
		FECHA: 27/MAY/2019			
RADICADO No. 2017-00127-00	JUZGADO 2 PROMISCOU MUNICIPAL DE PIENDAMÓ, C.	PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA	JHON JAIRO SANDOVAL RODRIGUEZ	MANUEL DÁVILA GÓMEZ Y GERÓNIMO DÁVILA	DR. ANCIZAR VARGAS POLANÍA
		FECHA: 18/SEP/2019			
RADICADO No. 2017-00127-00	JUZGADO 2 PROMISCOU MUNICIPAL DE PIENDAMÓ, C.	PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA	HERNAN EDUARDO LÓPEZ BRAVO	LUIS NORBRTO LÓPEZ BRAVO	DRA. DIANA MILEC BALANTA SANDOVAL
		FECHA: 18/SEP/2019			

VILMA DUYMOVIC GARCIA

INGENIERA CIVIL
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA DE REGADÍOS
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

AVALÚOS URBANOS, RURALES, RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, MAQUINARÍA FIJA Y EQUIPOS, MAQUINARÍA MÓVIL Y EQUIPOS ESPECIALES, SEMOVIENTES Y ANIMALES, ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, INTANGIBLES, INTANGIBLES ESPECIALES-**RAA: AVAL-34531401**

RADICADO No. 2019-00024-00	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SOTARÁ, C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA	JUÁN BOLIVAR ASTAIZA MOSCO	RUPERTO GOLONDRINO Y OTROS	DR. GERARDO CERON
		FECHA: 26/FEBR./2020			
RADICADO No. 2019-00025-00	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SOTARÁ, C.	DECLARATIVO DE PERTENENCIA	YADIRA ROCIO FLOREZ RIVERA Y OTRA	MARGARITA FLOR O FLOREZ Y OTROS	DR. GERARDO CERON
		FECHA: 17/MARZO./2020			
RADICADO No. 2019-000150-00	JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD-POPAYÁN	DESLINDE Y AMOJONAMIENTO	JOSÉ RICARDO CELY MARIÑO	SAULO FERNANDO SÁNCHEZ ASTUDILLO	DR. AMADEO RODRIGUEZ
		FECHA: 24/FEBR./2020			
RADICADO No. 2017-00127-00	JUZGADO 1 PROMISCOU MUNICIPAL DE PIENDAMÓ, C.	PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA	ERNESTO BORRERO OSPINA	VÍCTOR LUIS VELASCO PILLIMUE, LORENZA DÍAZ VDA DE MERA	DR. FELIPE RENGIFO ORDÓÑEZ
		FECHA: 25/feb/2020			
RADICADO 2013 00341 00	JUZGADO 1 ADMINISTRATIVO DEL CIRUCITO DE POPAYAN	REPARACIÓN	CARLOS OLMES MILLAN ARREDONDO	LA NACION - POLICIA NACIONAL	DE. AMADEO RODRIGUEZ
		FECHA: 6/JULIO/2020			
PROCESO DIVISORIO	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAJIBIO, C.	PROCESO DIVISORIO	ITALO ALBERTO PINTO OCAMPO	INGRID LORENA CABRERA OCAMPO	CARLOS MARIO FERNÁNDEZ
		27 DE MAYO 2019			
DIVISORIO	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAJIBIO, C.	PERTENENCIA	ALFONSO MARTINEZ GUTIERREZ	SOCIEDAD VILLEGAS URIBE Y CIA LTDA Y OTROS	EDGAR B. ZÚNIGA
		14-nov-19			
RADICADO 20180054200	JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN	EJECUTIVO MINIMA CUANTIA	EDWIN OBONAGA JANSASOY	ZORAIDA ROJAS VELASCO Y OTROS	OSCAR IVAN CENDALES GODOY
		23-mar-21			
RADICADO 20190005900	JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRUCITO DE POPAYAN	DEMANDA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA -AUDIENCIA 28 DE OCTUBRE 2020	DIEGO LEÓN DÍAZ	SARA ROSINA CAJIBIOY	DRA. ALEXANDRA SOFIA CASTRO
RADICADO 201000147000	JUZGADO 3º CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN, C	EJECUTIVO HIPOTECARIO 19 DE ABRIL 2021	MILTÓN H. JARAMILLO VILLARREAL	INTREPRISE HUB S.A.S.	DRA. ANGELA K. TRULLO GUTIERREZ
RADICADO 2019-0017000	JUZGADO 4º CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN, C	AVALÚO DE BIEN INMUEBLE - FECHA: 23/04/2021	AURA YUBELI RECALDE JANSASOY	JOANA ANDERA MOLINA	DR. GUIDO FDO DELGADO PINO
RADICADO 201900183 ESTAFA	FISCALIA SECCIONAL SILVIA	AVALÚO DE BIEN INMUEBLE - FECHA: 23/04/2021	JOSÉ ANTONIO GONZALEZ RUIZ	MARIA VICTORIA MOYANO TORRES Y OTROS	DR. GUIDO FDO DELGADO PINO