

Proceso ejecutivo hipotecario Rd. 76-520-31-002-2020-00019-00

Jimena cuenca mejia <jimenacuencam@gmail.com>

Lun 2/10/2023 5:00 AM

Para:Juzgado 02 Civil Circuito - Valle del Cauca - Palmira <j02ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (7 MB)

INFORME Y ANEXOS.pdf;

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Palmira

REF: Proceso EJECUTIVO HIPOTECARIO

Demandante: JOSE RUBEL FLOREZ HERRERA

Demandada: LILIA SALCEDO RODRIGUEZ

RAD: 76-520-31-002-2020-00019-00

JIMENA CUENCA MEJIA, identificada con la C.C. No. 31.153.093 de Palmira y T.P. No.28032 del C.S de la J., actuando como apoderada LILIA SALCEDO RODRIGUEZ demandada en el proceso de la referencia adelantado ante ustedes, dentro del término legal, me permito objetar el avalúo presentado por la parte demandante por no ser idóneo para establecer el precio real del inmueble que es una casa-comercial, ubicada en una sector altamente comercial.

Por lo tanto aporto un avalúo comercial, dictamen pericial, efectuado por AVALUOS CAPITAL, por el profesional Danny Tavera Toro, evaluador RAA, AVAL-1.128.441.805, quien certifica, según el informe que se anexa que el avalúo arrojo un valor total de seiscientos un millones, quinientos sesenta y dos mil, cuatrocientos pesos moneda legal colombiana (\$601.562.400).

Adjunto informe y anexos en 82 páginas del avalúo efectuado por AVALUOS CAPITAL

De la señora Juez, atentamente

JIMENA CUENCA MEJIA

C.C. 31.153.093 de Palmira

T.P. No. 28032 del C.S. de la J.

correo electrónico: jimenacuencam@gmail.com



AVALÚO COMERCIAL URBANO

MATRICULA INMOBILIARIA: 378-21077

PALMIRA – VALLE DEL CAUCA

Santiago de Cali 25 septiembre de 2023

Respetados

A QUIEN PUED AINTERESAR

Ciudad.

De acuerdo con su solicitud tenemos el gusto de presentar a continuación, nuestro concepto sobre el valor del inmueble ubicado en el **KR 19 N # 36 - 49** barrio **BIZERTA** de la ciudad de **PALMIRA – VALLE DEL CAUCA**.

Según informe adjunto, el avalúo arroja un valor total de **SEISCIENTOS UN MILLONES, QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL, CUATROCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA. (\$601.562.400)**.

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

Cordialmente,



DANNY TAVERA TORO

Avaluador RAA- Técnico en Avalúos
AVAL-1.128.441.805

CONTENIDO

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 AVALÚO NUMERO: SEPTIEMBRE-230901.

1.2 FECHA DE VISITA: septiembre 23 del 2023.

1.3 SOLICITANTE / CONTRATANTE: Nombre del solicitante.

1.4 PROPOSITO / TRAMITE DEL INFORME: Valor comercial.

1.5 TIPO DE INMUEBLE: Casa / Comercial.

1.6 DIRECCION (CATASTRAL): Carrera 19 N # 36 - 49.

1.7 UBICACIÓN EN MANZANA: Medianera.

1.8 DEPARTAMENTO: Valle del Cauca.

1.9 MUNICIPIO: Palmira.

2. BARRIO: Bizerta.

2.1 COMUNA: No Aplica.

2.2 PAIS: Colombia.

2.3 BARRIOS ALEDAÑOS: San Cayetano, Santa Rita, La Trinidad, San Pedro.

2.4 VIAS DE ACCESO: Carrera 19 N, Calle 37, Calle 36.

2.5 TOPOGRAFIA: Plana.

2.6 ESTADO VIAL: Buena.

2.7 TIPO DE VIA: Pavimentada.

2.8 CARACTERISTICAS VIALES: Mixta.

2.9 SITIOS DE INTERES: Cercano Al Centro de Salud San Pedro, Vía Pradera Palmira, Iglesia San Pedro y San Pablo, Bosque Municipal de Palmira, Entre Otros.



2.9.1 TRANSPORTE PUBLICO: Transporte publico tradicional, transporte privado.

2.9.2 ESTRATO SOCIOECONÓMICO: El nivel predominante del sector corresponde a un estrato tres (03) mediante decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es vigente a la fecha.

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

2.9.4 UTILIZACION ECONÓMICA DEL INMUEBLE: EL INMUEBLE ES DE USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL (DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY 142 DE 1994)

2.9.5 ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA: ZONA DELIMITADA CON INMUEBLES RESIDENCIALES Y COMERCIALES

2.9.6 COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA: BUENO ACORDE A LA DINÁMICA INMOBILIARIA DEL SECTOR.

3. MARCO JURIDICO

3.1 MATRICULAS INMOBILIARIAS: 378-21077

3.1.1 ID DEL PREDIO: No Aplica.

3.2 CODIGO CATASTRAL: 765200102000002090009000000000

3.3 AVALÚO CATASTRAL: \$ 257.700.000

3.3.1 FECHA DE AVALÚO: 2023

3.3.2 LINDEROS Y ESPECIFICACIONES:

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
UNA CASA DE HABITACION LEVANTADA SOBRE TERRENO PROPIO QUE TIENE UN AREA DE 244 METROS CUADRADOS Y ESTA ALINDERADA
ASI, NORTE, PREDIO DE MARIA GEORGINA MARIN C. Y TULIO ENRIQUE OCAMPO, ORIENTE, CON LA CARRERA 19 Y PREDIO DE
ROBERTO ARENA P., SUR, CON PREDIO DE ROBERTO MENA, MILCIADES DOMINGUEZ Y LUIS A. VALOR Y OCCIDENTE, PREDIOS DE LUIS
A VALOR, JESUS MARIA GARCIA, TULIO ENRIQUE OCAMPO Y CALLE 36 AL MEDIO.



3.3 PROPIETARIOS: LILIA SALCEDO RODRIGUEZ C.C 31149213

ESCRITURA PUBLICA	105
FECHA	19/01/2000
NOTARIA	03 – Tres
DE (MUNICIPIO)	Palmira

3.4 AREAS DOCUMENTACION JURIDICA:

AREA LOTE MTS 2	244
AREA CONSTRUIDA MTS 2	No Suministrada
FRENTE MTS 2	No Suministrada
FONDO MTS	No Suministrada
FORMA GEOMETRICA	Irregular

Información Extraída Del Certificado De Tradición / Impuesto Predial Año 2023 / Escrituras Públicas.

4. DETERMINACION FISICA DEL INMUEBLE:

4.1 TIPO DE CONSTRUCCION: Muros de Carga / Columnas.

4.2 USO ESPECIFICO: Unifamiliar / Comercial.

4.3 ESTILO ARQUITECTONICO: Contemporáneo.

4.4 VIDAL UTIL DEL INMUEBLE (AÑOS): 100.

4.5 VETUSTEZ (EDAD DE LA CONSTRUCCION AÑOS): 23.

4.6 REMANENTE (AÑOS): 77.

4.7 VETUSTEZ EXTRAÍDA DE: EXTRAIDA DE LA ANOTACION Nro. 4 ESCRITURA 105 FECHA 19/01/2000 NOTARIA 3 DE PALMIRA, SUJETO A VERIFICACION DE SUMINISTRASE LA VETUSTEZ DE LA MISMA.



4.7.1 ALTURA DEL INMUEBLE (NIVEL): 1.

4.8 AREAS CONSTRUIDAS VISITA OCULAR NO TECNICA:

ÁREA CONSTRUIDA RESIDENCIAL (MTS2)	30
ÁREA CONSTRUIDA LOCAL (MTS2)	78,89
ÁREA SOLAR / PATIO (MTS2)	134,35

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

4.9 OBSERVACIONES DE LA CONSTRUCCION: El Inmueble en la parte de adelante es un Local comercial, la parte media hacia atrás es residencial junto con un patio y un solar.

NORMA URBANA: Según acuerdo 028 de 6 febrero del año 2014 por medio del cual se aprueba y se adopta una modificación excepcional de normas urbanísticas al plan de ordenamiento territorial del municipio de Palmira y se dictan otras disposiciones.

FECHA VIGENCIA INFORME: 25 DE SEPTIEMBRE 2024 *(Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de expedición (numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico).*

5. DESCRIPCION FISICA DEL BIEN

5.1 MATERIALES Y ACABADOS:

• CUBIERTA	ESTERILLA RECUBIERTA CON TEJAS DE BARRO.
• FACHADA	COLUMNAS CON REJAS ENROLLABLES METALICAS.
• ESTRUCTURA	MURO CARGUERO Y COLUMNAS.
• PAREDES	PAÑETADAS Y PINTADAS, ADOBE A LA VISTA.
• PISOS	CONCRETO A LA VISTA, BALDOSA TRADICIONAL, ENCHAPADOS EN CERAMICA.
• CIELO RASO	TABLETAS DE ICOPOR, LAMINAS DE PVC.
• ESCALERAS	NO APLICA.
• VENTANAS	PERFIL METALICO.
• PUERTAS	PERFIL METALICO.
• CLOSET	NO APLICA.
• COCINA	SENCILLA, MESON EN CONCRETO ENCHAPADO Y RECUBIERTA EN GRANITO PULIDO.
• BAÑOS	ENCHAPADOS, BATERIAS SANITARIAS FUNCIONALES.

5.2 DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE:

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



DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - METODO COSTO REPOSICION - TABLA FITTO Y CORVINI

FITTO Y CORVINI			EDAD	23	AÑOS	CLASES DE CONSERVACION Y DEFINICIONES RESOLUCION 620 DEL IGAC.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X²	VIDA ÚTIL	70	AÑOS	
			COSTO	\$	1.500.000	
1	32,86	1079,59	21,82%	\$	1.172.659	Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados. Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento. Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes. Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura. Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5
1,5	32,86	1079,59	21,85%	\$	1.172.308	
2	32,86	1079,59	23,80%	\$	1.142.962	
2,5	32,86	1079,59	28,12%	\$	1.078.128	
3	32,86	1079,59	35,98%	\$	960.366	
3,5	32,86	1079,59	47,74%	\$	783.912	
4	32,86	1079,59	62,90%	\$	556.557	
4,5	32,86	1079,59	80,64%	\$	290.433	

CALCULO FINAL DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CLASE	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción	23	70	32,86%	3	35,98%	\$ 1.500.000	\$539.634	\$960.366	\$ 960.000

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación. Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal. Parágrafo 2.-Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

laavaluos CAPITAL

UNIFAMILIAR MEDIO	VALOR M ²
<ul style="list-style-type: none">▪ 2 pisos▪ mampostería estructural▪ cimentación superficial▪ 90 m²▪ 3 alcobas▪ cocina▪ zona de ropas▪ 3 baños▪ patio▪ 1 disponible▪ sala▪ comedor▪ parqueadero▪ obra blanca	<p data-bbox="781 499 883 520">DIRECTO</p> <p data-bbox="760 537 1279 600">\$ 2.474.677</p> <hr/> <p data-bbox="781 625 850 646">TOTAL</p> <p data-bbox="938 621 1279 663">\$ 2.845.879</p>



MEMORIAS DE CALCULO PARA BIEN INMUEBLE (TERRENO) METODO COMPARATIVO DE MERCADO

FUENTE	VALOR VENTA	VALOR M ² TERRENO	TAMAÑO M ² TERRENO	VALOR M ² CONSTRUCCIÓN	TAMAÑO M ² CONSTRUCCIÓN	FACTOR NEGOCIACIÓN	FACTOR ACABADOS	UBICACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	VALOR MT2 HOMOLOGADO
3183897911	\$ 650.000.000	\$ 2.080.000	200	\$ 900.000,00	260	1	1	BIZERTA	1	\$ 2.080.000
.+1 205-270-4942	\$ 1.200.000.000	\$ 2.166.667	300	\$ 1.000.000,00	550	1	1	BIZERTA	1	\$ 2.166.667
.+1 205-270-4942	\$ 395.000.000	\$ 2.060.000	100	\$ 900.000,00	210	1	1	BIZERTA	1	\$ 2.060.000
3152964025	\$ 300.000.000	\$ 1.880.952	126	\$ 900.000,00	70	1	1	SAN CAYETANO	1	\$ 1.880.952

PROMEDIO	2.046.904,76
DESVIACION ESTANDAR	119.930,38
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,86%

VALOR M² TERRENO	2.046.905
VALOR M² PARQUEADERO	
VALOR M² DEPOSITO	
VALOR M² OPTADO	2.047.000,00

PROMEDIO	2.046.905
DESVIACION ESTANDAR	119.930,38
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,86%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-108,76%

VALOR TOTAL DEL TERRENO	499.468.000
--------------------------------	--------------------

AREA LOTE	244
------------------	------------



Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. 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. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
SEDE CENTRAL



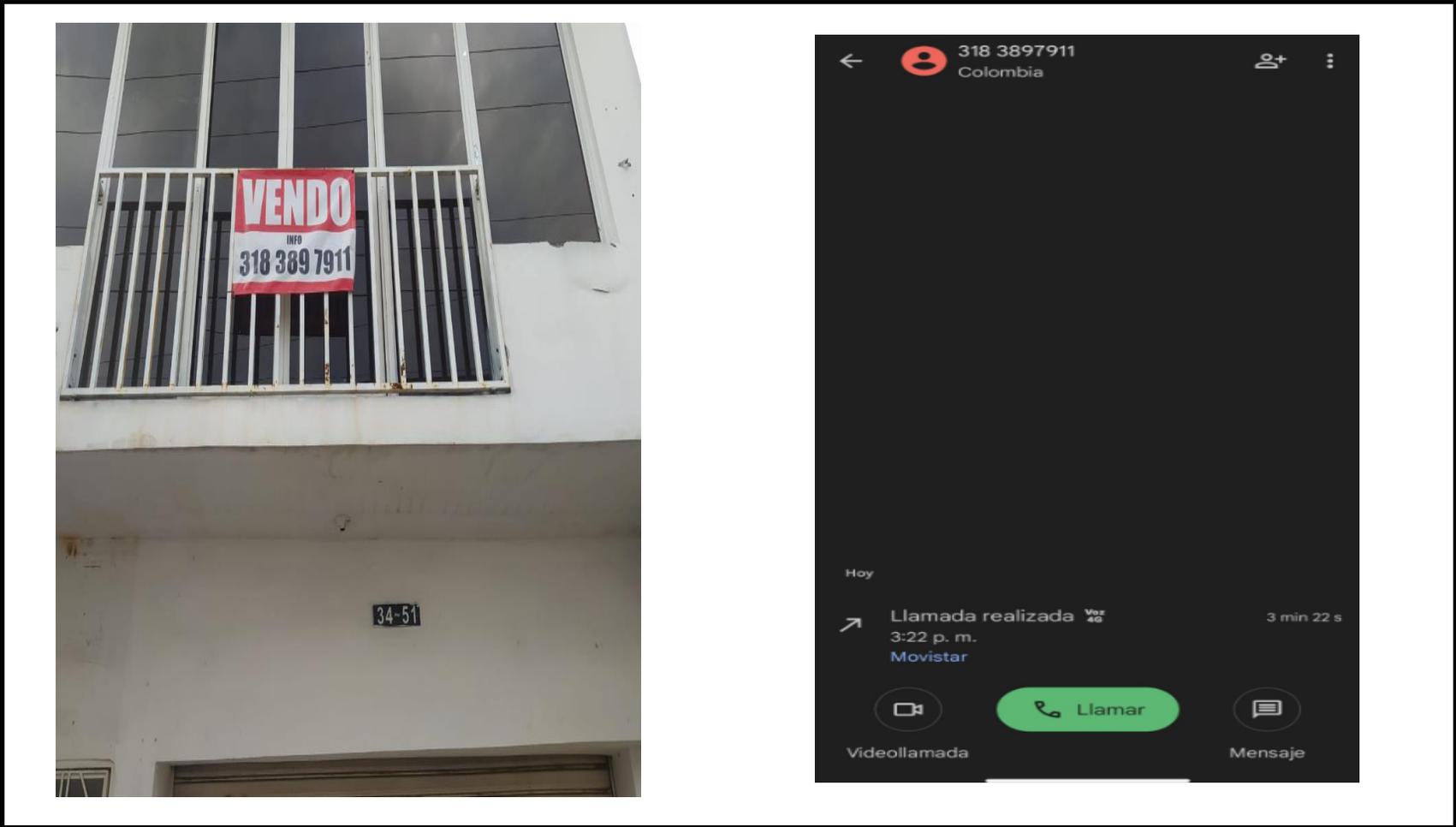
RESOLUCIÓN NÚMERO **620** DE 2008
(23 Septiembre 2008)

LINKS / FUENTE DE SUMINISTRO OFERTAS DE MERCADO ADOPTADAS EN LA ZONA

1	OBTENIDO POR SONDEO REALIZADO EN LA ZONA
2	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4e08-5f0f85ab3b80-9283-ac918447-1f26?page=1&pos=12&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=916c2e80-5329-4c0d-9c99-e4fec248fba5&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D
3	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4aa0-a42c903dd891-885c-c0f9bf32-27dd?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=916c2e80-5329-4c0d-9c99-e4fec248fba5&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D
4	OBTENIDO POR SONDEO REALIZADO EN LA ZONA

lavaluos CAPITAL

OFERTA 1



OFERTA 2



[Coordinar visita](#)

VENTA LOCAL COMERCIAL DE DOS PISOS CON APARTAMENTOS ANEXOS Y CASA CONJUNTA

\$ 1.200.000.000

Bizerta, Palmira, Palmira, Valle del Cauca

🚗 8 baños 📏 300 m²

Tipo de vivienda: Local comercial Estrato: 3

Tipo de operación: Compra Año de construcción: 1990

Área construida: 550 m²

10 feb. 2023 - Publicado por Daniel Alvarez Plaza

Descripción

VENDO PROPIEDAD ESQUINERA QUE CONSTA DE CASA AMPLIA, DOS LOCALES AMPLIOS Y TRES APARTAMENTOS, ALEDAÑO A LA CARREA 19 EN EL BARRIO BIZERTA.

OFERTA 3



Coordinar visita

CASA EN VENTA PALMIRA Bizerta

Bizerta, Palmira, Palmira, Valle del Cauca

🚗 5 habitaciones 🚿 3 baños 📏 210 m²

Tipo de vivienda: Casa Estrato: 3

Tipo de operación: Compra Año de construcción: 2005

Área construida: 210 m²

\$ 395.000.000

Administración: \$ 395.000.000

6 jul. 2023 - Publicado por AR Servicios Inmobiliarios

Descripción

La propiedad se compone de (2) Locales y (2) Apartamentos que pueden generar renta aproximada de \$2.400.000. Servicios independientes. Ubicada en excelente sector del barrio Bizerta en Palmira. Muy cercano a zona comercial de la Carrera 19, En su primer piso se encuentran (2) locales comerciales de 20 m² c/u con baño. En segundo piso encontramos un apartamento con Sala, comedor, (2) habitaciones amplias iluminadas y ventiladas, cocina y lavadero enchapados. Zona de de ropas y (1) baño. En el tercer piso cuenta con Sala, comedor, cocina integral, (2) Habitaciones amplias con closet, (1) baño, escaleras de acceso a terraza que lleva a zona de ropas con lavadero y (1) habitación auxiliar.

lavaluos CAPITAL

OFERTA 4

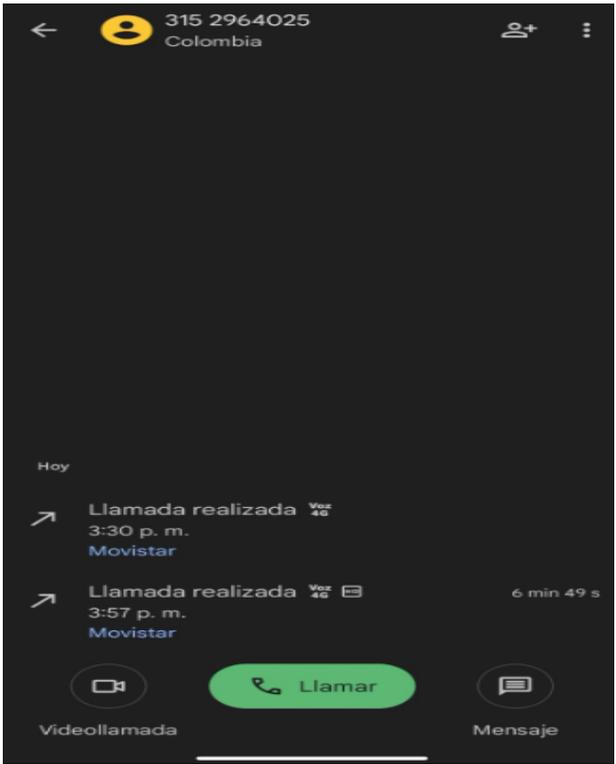


TABLA LIQUIDACION DE VALORES FINALES

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M ²	TOTAL
ÁREA TERRENO	244 M ²	\$ 2.037.000,00	\$ 497.028.000,00
ÁREA CONSTRUIDA	108,89 M ²	\$ 960.000,00	\$ 104.534.400,00
VALOR PROBABLE DEL INMUEBLE			\$ 601.562.400,00

**SEISCIENTOS UN MILLONES, QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL, CUATROCIENTOS PESOS
MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.**

DEFINICION DE VALOR COMERCIAL / VALOR DE MERCADO: Es estimar valor comercial de un inmueble equivalente al precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998).
El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble, al cual se ha llegado mediante la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.

REGISTRO FOTOGRÁFICO







avaluosCAPITAL



Cali Código Postal 110831 - 3006170108
contacto@avaluoscapital.com



avaluosCAPITAL



Cali Código Postal 110831 - 3006170108
contacto@avaluoscapital.com

















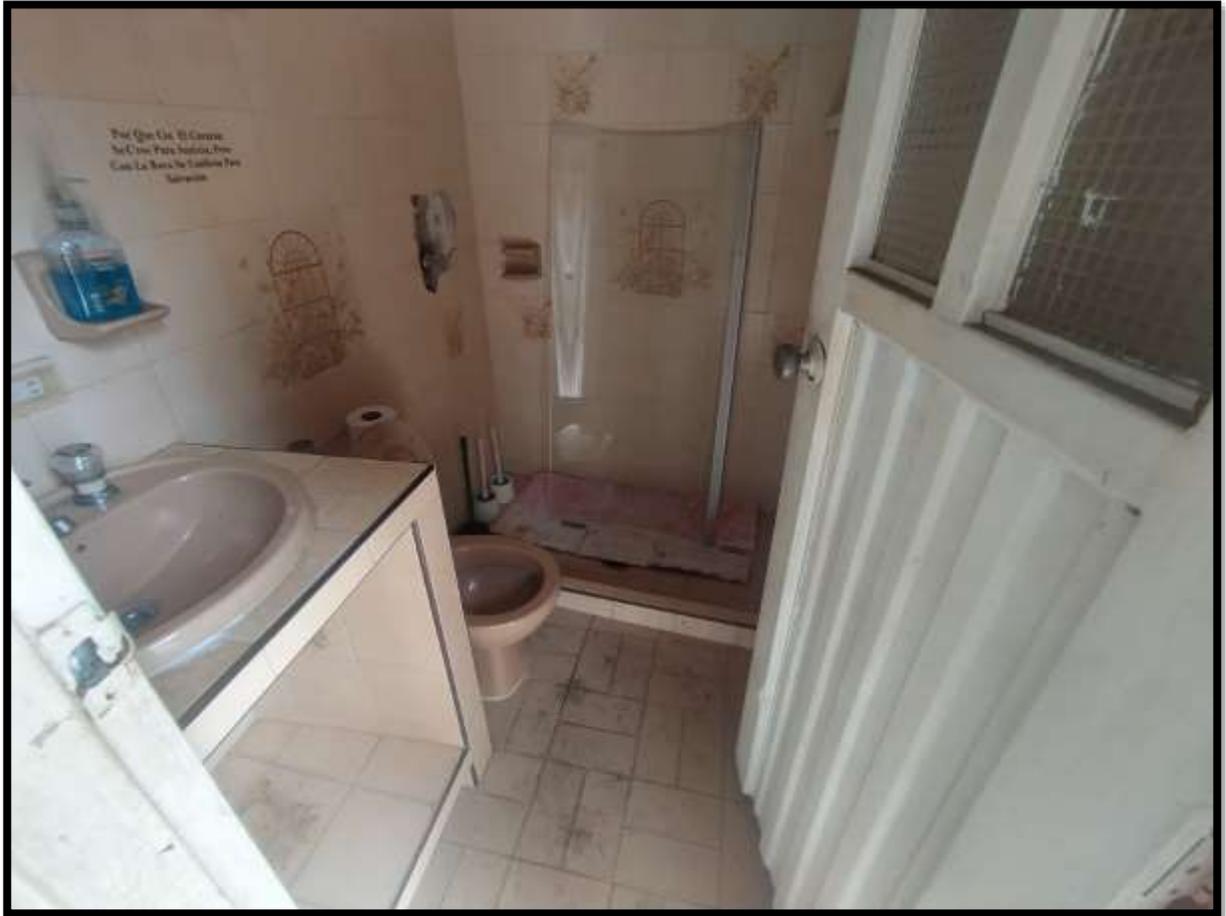




avaluosCAPITAL



Cali Código Postal 110831 - 3006170108
contacto@avaluoscapi.com















MARCO NORMATIVO

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

- **RESOLUCION IGAC 620 DE 2008.** En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la *Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.*
- **DECRETO 1420 de 1998** Normas, procedimiento, parámetros y criterios para la elaboración de Avalúos por los cuales se determinará el Valor Comercial de los bienes inmuebles y se definen otras disposiciones.
- **LEY 1673 DE 2013.** Ley del Avaluador. Por la cual se determina los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociados al código de conducta del Avaluador
- **DECRETO 556 DE 2014** Reglamenta la ley del Avaluador y determina las categorías para la actividad de la valuación en Colombia y dicta disposiciones sobre las funciones del *REGISTRO ABIERTO AVALUADOR (RAA)* y las Entidades reconocidas de autorregulación (ERA).
- **ARTÍCULO 8. Resolución IGAC 70 DE 2011- AVALÚO CATASTRAL.** - El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.
- **ARTÍCULO 2° DECRETO 1420 DE 1998** Se entiende por **VALOR COMERCIAL** de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.
- **METODOLOGIA** En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

- **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO (ARTICULO 1°, 10° RESOLUCION IGAC 620 DE 2008):** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. En esta investigación se analizaron ofertas de predios cercanos ubicados en el mismo sector, con normas de uso, áreas similares y demás características que nos permiten llegar a un valor, con la utilización de esta metodología.
- **11.4 Artículo 3°.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:
 - $V_c = \{C_t - D\} + V_t$
 - En donde: V_c = Valor comercial
 - C_t = Costo total de la construcción
 - D = Depreciación
 - V_t = Valor del terreno
- **11.5 JUSTIFICACIÓN USO DE MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO**
 - (Decreto 1420 de 1998 Artículo 26°.) Cuando las condiciones del inmueble objeto del análisis permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.
 - El precio que se determina para un inmueble urbano o define el mercado, por tanto, el método correcto a utilizar es mercado o comparación
- **FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:** Se identificaron todos los factores generales, tanto del predio en cuestión, como de los bienes inmuebles del sector, además se analizaron los niveles temporarios de oferta y demanda que permiten determinar los procesos de rehabilitación, valorización o desvalorización ya que estos visiblemente inciden directamente sobre los precios del inmueble en estudio.
- **FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL:** Permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad de servicios, desarrollos viales actuales y futuros, características intrínsecas del sector, volumetría, diseño arquitectónico, diseño de interiores, acabados, estado de conservación, vetustez y estado de mantenimiento, otros aspectos inherentes al inmueble y sus integrantes vecindarios.

- **BASES DE LA VALUACIÓN:** El siguiente avalúo fue realizado mediante la utilización de los Métodos de Mercado, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones generales como lo son: Clases de Bien Inmueble, Características y Especificaciones, Ubicación, Servicios Públicos y Mantenimiento.
- **TIPO DE VALOR:** Avalúo expresado en dinero, entendiéndose como valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a su localización, áreas y sus características generales, actuando ambas partes libres de toda presión ajena a la negociación.

HOMOGENIZACION

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

HOMGENIZACION POR FACTOR AREA Y VARIABLES DEL ENTORNO

$$F_{VE} = \left(\frac{VEs}{VEc} \right)$$

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{Sc_c}{Sc_s} \right)^{1/10}$$

F_{sc}: factor por superficie construida
 Sc_c: superficie construida del comparable
 Sc_s: superficie construida del sujeto

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

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

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

16. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

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

- g)** Los Avaluadores han efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.
- h)** Los Avaluadores dejan expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con el bien descrito, y que cumplen con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
- i)** El precio que determinan Los Avaluadores a los inmuebles, corresponde al valor actual de los bienes, siendo efectivo en el momento de efectuarse una operación de contado, sin tener en cuenta la situación financiera de los contratantes. Tampoco tiene en cuenta aspectos de orden jurídico, excepto cuando es solicitado por quien autoriza el avalúo, para que sea considerados en ellos.
- j)** Para la asignación del precio de los bienes evaluados, Los Avaluadores, han tenido en cuenta las transacciones, oferta y recientes en el sector al cual pertenecen los inmuebles.
- k)** En el presente avalúo no se han apreciado las características geológicas ni la capacidad de resistencia o soporte patológico de la estructura del bien inmueble evaluado. ya que para ello se requiere de técnicas especiales que no realizan Los Avaluadores.
- l)** **Es importante recalcar la diferencia de las cifras del avalúo y el valor de una eventual negociación, debido a que intervienen dos valores: El Objetivo que es el valor del Avalúo, y el Valor Subjetivo, que hace relación a los intereses, circunstancias y habilidad de los negociadores, que hacen que, en determinado momento, el monto del avalúo se incremente o disminuya en alto porcentaje**
- m)** La Información sobre el presente avalúo es confidencial. Sólo será suministrada al solicitante o propietario de los inmuebles, salvo en caso de ser autorizado por escrito, para ser entregada a una autoridad competente, de igual manera se prohíbe la publicación de este informe o cifras del avalúo sin previo consentimiento.
- n)** Las declaraciones presentadas son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer, conforme a la ética, normas de conducta y los requisitos de formación de su profesión.
- o)** Los Avaluadores tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando, además cuenta con título profesional de Negociadora Internacional, lo que le permite tener un conocimiento académico de mercadeo, sus técnicas y aplicaciones.

LEY 1682 DE 2013

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

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer; los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El valuador NO tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien objeto de estudio. El presente avalúo se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y tiene la experiencia en el mercado local y tipología de bienes que se están valorando. Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe. Este informe tiene como objeto dar a conocer el valor comercial del inmueble y en ningún momento como dictamen pericial.

EL VALUADOR NO PUEDE SER REQUERIDO PARA TESTIMONIO, NI SER LLAMADO A JUICIO POR RAZÓN DE ESTE AVALÚO, EN REFERENCIA A LA PROPIEDAD DEL MISMO, A LA LEGALIDAD DE LAS ÁREAS Y TRADICIÓN DEL BIEN, A NO SER QUE SE HAGAN ARREGLOS PREVIOS.

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia que existe entre las cifras del avalúo efectuado por nuestra firma y el valor de una negociación. Lo normal es que los valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociaciones, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar etc. Los cuales sumados distorsionan a veces en algún porcentaje el monto del avalúo.

DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA PERITAZGO

Se deja constancia que el Perito manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de peritazgo, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses.

Además, se confirma que el informe de peritazgo es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el Perito no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION DE MATRICULA INMOBILIARIA
Nro Matricula: 378-21077

Impreso el 06 de Julio de 2020 a las 10:53:49 a.m

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 última pagina

CIRCULO REGISTRAL: 378 PALMIRA DEPTO-VALLE MUNICIPIO-PALMIRA VEREDA-PALMIRA
FECHA APERTURA: 23-04-1980 RADICACION: 2388 CON: CERTIFICADO DE: 21-04-1980
CODIGO CATASTRAL: 76520010200000000000000000000000 COD. CATASTRAL ANT.: 765200102020900009000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
UNA CASA DE HABITACION LEVANTADA SOBRE TERRENO PROPIO QUE TIENE UN AREA DE 244 METROS CUADRADOS Y ESTA ALINDERADO ASI, NORTE, PREDIO DE MARIA GEORGINA MARIN C. Y TULIO ENRIQUE OCAMPO, ORIENTE, CON LA CARRERA 19 Y PREDIO DE ROBERTO ARENA P., SUR, CON PREDIO DE ROBERTO MENA, MILCIADES DOMINGUEZ Y LUIS A. VALOR Y OCCIDENTE, PREDIOS DE LUIS A VALOR, JESUS MARIA GARCIA, TULIO ENRIQUE OCAMPO Y CALLE 38 AL MEDIO.
COMPLEMENTACION:
01.- ESCRITURA # 1430 DE 20 DE OCTUBRE DE 1.950, NOTARIA 1, DE PALMIRA, REGISTRADA EL 15 DE NOVIEMBRE DE 1.950, COMPRAVENTA DE ANA ELVIA RODRIGUEZ A MARIA ELISA RODRIGUEZ.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO
T) CARRERA 15 N. 38-49

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otras)

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 17-04-1980 Radicacion: 38 VALOR ACTO: \$ 24.500.00
Documento: SENTENCIA 046 del: 30-02-1980 JUZG. 4. CIVIL MUNICIPAL de PALMIRA
ESPECIFICACION: 151 ADJUDICACION SUCESION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RODRIGUEZ MARIA ELISA
A: SALCEDO AIDA MARIA

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 22-12-1988 Radicacion: 15216 VALOR ACTO: \$
Documento: RESOLUCION 054 del: 31-10-1988 VALORIZACION MUNICIPAL de PALMIRA
ESPECIFICACION: 380 VALORIZACION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: VALORIZACION MUNICIPAL
A: SALCEDO AYDA MARIA

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 21-01-2000 Radicacion: 2000-791 VALOR ACTO: \$
Documento: OFICIO 048 del: 19-01-2000 VALORIZACION MUNICIPAL de PALMIRA
Se cancela la anotacion No. 2.
ESPECIFICACION: 780 CANCELACION DE VALORIZACION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: VALORIZACION MUNICIPAL
A: SALCEDO AYDA MARIA

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 25-01-2000 Radicacion: 2000-946 VALOR ACTO: \$ 25,677,000.00

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

Impreso el 06 de Julio de 2020 a las 10:53:48 a.m.

Nro Matricula: 378-21077

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

No tiene validad sin la firma del registrador en la ultima pagina

Documento: ESCRITURA 105 del: 19-01-2000 NOTARIA 3 de PALMIRA
 ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA CUERPO CIERTO
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: SALCEDO RODRIGUEZ AIDA MARIA 31149214
 A: SALCEDO RODRIGUEZ LILIA 31149213 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 19-01-2006 Radicacion: 2006-783 VALOR ACTO: 1
 Documento: RESOLUCION ADMINISTR 302 del: 30-12-2005 EJECUCIONES FISCALES de PALMIRA
 ESPECIFICACION: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES (MEDIDA CAUTELARI)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: EJECUCIONES FISCALES PALMIRA
 A: SALCEDO RODRIGUEZ LILIA 31149213 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 06-07-2009 Radicacion: 2009-8826 VALOR ACTO: 1
 Documento: RESOLUCION 223 del: 03-07-2009 EJECUCIONES FISCALES de PALMIRA
 Se cancela la anotacion No. 5.
 ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: EJECUCIONES FISCALES PALMIRA
 A: SALCEDO RODRIGUEZ LILIA 31149213 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 17-07-2009 Radicacion: 2009-9523 VALOR ACTO: 1
 Documento: ESCRITURA 1587 del: 10-07-2009 NOTARIA PRIMERA de PALMIRA
 ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA (GRAVAMEN)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: SALCEDO RODRIGUEZ LILIA 31149213 X
 A: HERNANDEZ MARTINEZ JAIRO 16271028
 A: DIAZ MARTINEZ ELAINE 68768647

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 13-10-2011 Radicacion: 2011-14953 VALOR ACTO: 1
 Documento: OFICIO 1527 del: 29-07-2011 JUZGADO 3 CIVIL M/PAL de PALMIRA
 ESPECIFICACION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (RAO 0383-2011) (MEDIDA CAUTELARI)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: RAMIREZ JOSE ARNUL
 A: SALCEDO RODRIGUEZ LILIA 31149213 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 13-10-2011 Radicacion: 2011-14954 VALOR ACTO: 1
 Documento: OFICIO 1836 del: 19-09-2011 JUZGADO 3 CIVIL M/PAL de PALMIRA
 ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION EN CUANTO EL EMBARGO DE ACCION REAL COMUNICADO POR OFICIO #1527 DEL 29-07-2001 EN EL SENTIDO DE MANIFESTAR QUE JAIRO HERNANDEZ MARTINEZ Y ELAINE DIAZ MARTINEZ CEDIERON EL CREDIO HIPOTECARIO (OTRO)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: RAMIREZ JOSE ARNUL
 A: SALCEDO RODRIGUEZ LILIA 31149213 X

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira
 CERTIFICADO DE TRADICION DE MATRICULA INMOBILIARIA
 Nro Matricula: 378-21077

Pagina: 3
 Ingresó al Oe de Julio de 2020 a las 10:53:48 a.m.

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 última pagina

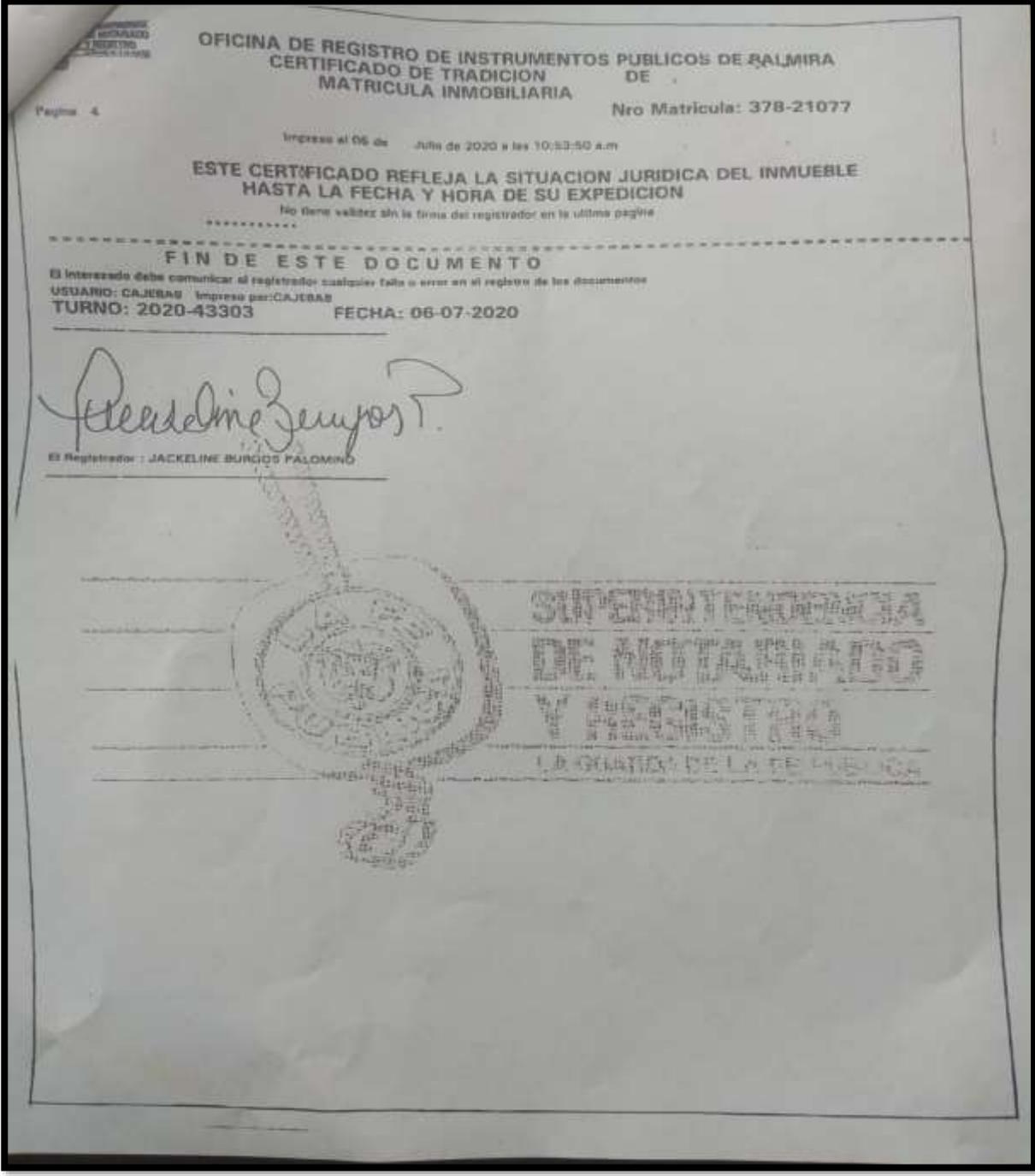
ANOTACION: Nro: 10 Fecha: 29-11-2013 Radicación: 2013-18344 VALOR ACTO: \$
 Documento: OFICIO 2869 del 24-10-2013 JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL de PALMIRA
 Se cancela la anotación No. 8, 9,
 ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO CON ACCION REAL Y LA ACLARACION, DE LOS OF.#1527 DE 28-07-2011 Y OF. 1836 DE 19-09-2011 JUZ.3 CIVIL MPAL PAL.
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: RAMIREZ JOSE ARNUL
 A: SALCEDO RODRIGUEZ LILIA 31149213 X

ANOTACION: Nro: 11 Fecha: 29-11-2013 Radicación: 2013-18266 VALOR ACTO: \$ 20,000,000.00
 Documento: ESCRITURA 1584 del 27-09-2013 NOTARIA CUARTA de PALMIRA
 Se cancela la anotación No. 7,
 ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA, ESC. 1587 DE 10-07-2009 NOT.1 PAL. JOSE ARNUL RAMIREZ OJEDA EN CALIDAD DE CESIONARIO DEL CREDITO HIPOTECARIO DE JAIRO HERNANDEZ MARTINEZ Y ELIAINE DIAZ MARTINEZ (B.F.F520-11-1000431671 DE 25-11-2013 PAL. \$86.800)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: RAMIREZ JOSE ARNUL 2607408
 A: SALCEDO RODRIGUEZ LILIA 31149213 X

ANOTACION: Nro: 12 Fecha: 07-04-2016 Radicación: 2016-5396 VALOR ACTO: \$
 Documento: ESCRITURA 485 del 22-03-2016 NOTARIA CUARTA de PALMIRA
 ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA I R. 520041000710290 (GRAVAMEN)
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
 DE: SALCEDO RODRIGUEZ LILIA 31149213 X
 A: FLOREZ HERRERA JOSE RUBEN 94309344 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)
 Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-487 fecha 22-05-2011
 SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
 Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-433 fecha 30-04-2014
 SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO 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)
 Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-761 fecha 12-08-2011
 SE CORRIGE EN BLOQUE DE PERSONAS "X" DE PROPIETARIO VALE. ART.35 DCTO 1250/70



República de Colombia

NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE PALMIRA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO (485)

FECHA: VEINTIDOS (22) DE MARZO DE 2.016

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO FORMATO DE CALIFICACIÓN.

MATRICULA INMOBILIARIA No. 378-21077

UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA, EN LA CARRERA 19 No. 36-49

ACTO: HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO DE CUANTÍA INDETERMINADA

DEUDORA HIPOTECARIA: LILIA SALCEDO RODRIGUEZ

ACREEDOR: JOSE RUBEL FLOREZ HERRERA

FICHA CATASTRAL No. 01.02-0209-0009-000

En la ciudad de Palmira, Departamento el Valle del Cauca, República de Colombia a los veintidós (22) días del mes de Marzo del año dos mil dieciséis (2.016), al despacho de la NOTARIA CUARTA DE PALMIRA, del cual es Encargado el señor JORGE ALEXANDER OSPINA MURILLO, Compareció : LILIA SALCEDO RODRIGUEZ, mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.149.213 de Palmira, quien obra en nombre propio y quien en adelante se denominarán LA DEUDORA y dijo: PRIMERO: Que por medio del presente Instrumento público, constituya HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTÍA INDETERMINADA, a favor de su ACREEDOR (RES) (A) JOSÉ RUBEL FLOREZ HERRERA mayor de edad, vecino de Palmira, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.309.344 de Palmira, el total de sus derechos de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Una casa de habitación levantada sobre terreno propio que tiene un área de 244 metros cuadrados, ubicado en la carrera 19 No. 36-49 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Palmira, servicios sanitarios completos e instalaciones para la provisión de agua, luz eléctrica y alcantarillado, inscrito en el catastro con la ficha No. 01-02-0209-0009-000, con los siguientes linderos: NORTE: Con predio de MARIA GEORGINA MARIN C Y TULIO ENRIQUE OCAMPO, SUR: Con predio de Roberto Mena, ORIENTE: Con la carrera 19 y predio de ROBERTO ARENA P. Y OCCIDENTE: Con Predio de LUIS A. VALOR, JESUS MARIA GARCIA, TULIO

Escritura pública para un contrato en la escritura pública - No tiene efecto retroactivo

Escaneado con CamScanner

Expedi 3 copias
Abn 05/12/16

CRISTIAN RODRIGUEZ
14/03/2016

310107018
0115507000

avaluosCAPITAL



Pagá, sumá y
Palmira va por la ante

Secretaría de Hacienda
Subsecretaría de Ingresos y Tesorería

Fecha de documento
22 de Agosto de 2022
Fecha de pago
31 de Agosto de 2022
Valor
10.055,50

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

PREDIO 010202090009000	CODIGO UNICO 010202090009000900000000	AVALUO	DOCUMENTO 1010548975	CODIGO POSTAL 763553
C.C.O. NIT PROPIETARIO 24 148213	PROPIETARIO LUJA SALCEDO RODRIGUEZ	DIRECCION PREDIO K 10 36 49		
DIRECCION DE ENTREGA K 10 36 49	TABERNA IPU 841000	CVC 1.0000	BOMBIEROS 5%	SEGURIDAD 5%
			TASA MORA 0,1127%	ACTIVIDAD Habitacione
			ESTRATO 3	BARBIO BIERTA

VIGENCIAS ACTUAL			VIGENCIAS ANTERIORES		
VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL	VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL
2023	IPU - Anexo \$252.700.000	87.891,00	2021	IPU - Anexo \$98.781,000	305.308,00
2023	SOBRETASA BOMBIEROS	41.000,00	2021	SOBRETASA AMBIENTAL	154.176,00
2023	SOBRETASA PROSECUCION CIUDADANA	41.000,00	2021	SOBRETASA BOMBIEROS	28.264,00
	Total Vigencia	169.891,00	2021	SOBRETASA PROSECUCION CIUDADANA	28.264,00
			2021	SOBRETASA PROSECUCION CAPITAL	294.549,00
			2021	INTERES POR MORA CAPITAL	19.211,00
			2021	INTERES MORA SOBRETASA BOMBIEROS	154.738,00
			2021	INTERES MORA CVC	19.211,00
			2021	INTERES SOBRETASA PROSECUCION CRIDA	1.303.218,00
				Total Vigencia	753.108,00
			2022	IPU - Anexo \$242.859.000	38.158,00
			2022	SOBRETASA BOMBIEROS	38.158,00
			2022	SOBRETASA PROSECUCION CIUDADANA	10.877,00
			2022	INTERES MORA SOBRETASA BOMBIEROS	319.503,00
			2022	INTERES POR MORA CAPITAL	10.877,00
			2022	INTERES SOBRETASA PROSECUCION CRIDA	1.886.893,00
				Total Vigencia	2.304.619,00

VIGENCIA ACTUAL	VIGENCIA ANTERIOR	SOBRETASAS	INTERESES	TOTAL DESCUENTO	TOTAL INTERES	TOTAL
87.891,00	1.328.674,00	374.790,00	768.724,00	0,00	0,00	3.349.619,00

PAGO TOTAL VALOR A PAGAR: 3.349.619,00

La tasa de mora vigente se aplica de acuerdo con el artículo 104 de la Ley 1712 de 2014, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 1712 de 2014.
A partir de la vigencia 2022, se otorga el ETM a Salvo en el Anexo 4 al Acuerdo 103 de 2021.
Existe un Libre en el instrumento del impuesto predial con el artículo 26 del Acuerdo 071 de 2010 ETM, modificado por el Acuerdo 092 de 2022.

Para pagar con cheque, debe ser anterior al pago con cheque de garantía que se a nombre del MUNICIPIO DE PALMIRA NIT 891.380.007-3 y enviar al municipio del señor Néstor y Roger Marín. No de cualificar, hacer entrega y No de placement.
Red de pagos autorizadas: Banco de Occidente, Banco de Bogotá, Bancolombia, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco BBVA, Bancolombia, Banco Popular, Banco Caja Social.
Recibir la información contenida en este documento antes de efectuar el pago. Si se presenta alguna inconsistencia, dirigirse a la sala de atención al contribuyente ubicada en el CAJN.

VALOR A PAGAR 3.349.619,00



PREDIO: 010202090009000 USUARIO: ALHERNADEZ REFERENCIA: 1010548975 IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Forma de pago: Dinero Efectivo Cheque Tarjeta crédito Tarjeta débito

MUNICIPIO DE PALMIRA NIT 891.380.007-3

252.700.000

CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA

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

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

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

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

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



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

DICTAMEN PERICIAL

En la ciudad de Santiago de Cali a los 25 días del mes de septiembre del año 2023, **DANNY TAVERA TORO**, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con **C.C 1128441805** de Medellín actuando como evaluador de la Empresa **AVALÚOS CAPITAL S.A.S** con **NIT. 901.125.054-3**, la cual tiene una de sus sedes principales en la ciudad de Bogotá de conformidad con el certificado de existencia ubicada en la, y **EDIFICIO OSAKA TRADE CENTER OFICINA 508-1 Calle 74 No. 15-80 Bogotá D.C** cuyos teléfonos son: **PBX – 3006170108 - 3227852669**, e-mail **CONTACTO@AVALUOSCAPITAL.COM**, página web **HTTP: HTTPS://AVALUOSCAPITAL.COM/** en referencia al presente avalúo, efectuamos las siguientes constancias:

1. El presente dictamen pericial presentado a su despacho es realizado por la empresa Avalúos Capital con la asignación a un profesional idóneo para su realización.
2. La actividad de la empresa Avalúos Capital está enfocada al sector valuatorio con profesionales certificados por el **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)** en diferentes categorías. Para el presente dictamen se asignó al evaluador **DANNY TAVERA TORO** identificado con **AVAL-**



1128441805 con teléfono celular: **300-617-01-08** quien es profesional idóneo en dos categorías por el régimen académico, Para el desempeño de la actividad se acreditan los siguientes títulos académicos y documentos que certifican su experiencia profesional:

3: REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

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

- Categoría 1 Inmuebles Urbanos:

ALCANCE: Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado

- Categoría 2 Inmuebles Rurales:

ALCANCE: Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión

con plan parcial adoptado

- Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección:

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

- Categoría 4 Obras de Infraestructura:

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

- Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos:

ALCANCE: Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

- Categoría 6 Inmuebles Especiales:

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

- Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil:

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



estos equipos, redes, mainframes, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, moto triciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

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

ALCANCE: Artes, Joyas.

- Categoría 10 Semovientes y Animales:

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

- Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio:

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

- Categoría 12 Intangibles:

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

- Categoría 13 Intangibles Especiales:

ALCANCE: Servidumbres.

NOTA: *Se anexan los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia*

profesional, técnica o artística.

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

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

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

	S.A.S. NIT. 860069879-4 Y			
JUEZ SÉPTIMO CIVIL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS	DEMANDANTE: ALIPIO CRUZ BERNAL HOY JUAN CARLOS CARRILLO SCHONBURG DEMANDADO: JUAN FERNANDO BETANCOURT	NO SUMINISTRADO	PROCESO EJECUTIVO ORIGEN JUZGADO 51 CIVIL MUNICIPAL	2017-00614
JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD	HECTOR MARIO DUQUE – JOHANA MELISSA LUCUMI VELASCO	WUILSON MOREIRA	PROCESO LIQUIDACIÓN PATRIMONIAL	2022-00021
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ – REPARTO -	DEMANDANTE: MARIA OBDULIA ALVARADO ROMERO Cédula de ciudadanía No. 41.478.649 de Bogotá D.C. DEMANDADO: RICHAR LEONARDO MENDOZA SANCHEZ Cédula de ciudadanía No. 80.146.439 de Bogotá D.C.	DANIELLE TORRES PINILLA	CLASE DE PROCESO: DEMANDA ORDINARIA ACCION REIVINDICATORIA	RADICACION: Radicación por medio virtual atendiendo a las disposiciones del artículo 6 del Decreto 806 de 2020.
JUZGADO OCTAVO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE CALI	DEMANDANTE: MARTHA LILIANA BARRERA DUARTE DEMANDADO: FRANCISCO JAVIER ORTEGA SOLANO	ABOGADA DEMANDANTE: MARÍA HELENA BELALCÁZAR MENDOZA. ABOGADA DEMANDADO: DAMARIS QUINTERO	PROCESO LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD PATRIMONIAL	760013110008- 2022-00286-00

JUEZ(A) QUINTO (5) DE FAMILIA DEL CIRCULO DE BOGOTÁ	DEMANDANTES: DIANA FERNANDA RODRIGUEZ DURANGO Y PAOLA ANDREA RODRIGUEZ ARANGO DEMANDADO: MARIA ROMELIA DUARTE AMAYA (CAUSANTE)	ALEXANDRA PATRICIA GUTIERREZ BELTRAN	SUBCLASE DE PROCESO: SUCESIÓN POR CAUSA DE MUERTE	110013110000 520210040500
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA (REPARTO). E. S. D.	DEMANDANTE: ALEJANDRO ORTIZ LUGO DEMANDADO: LUZ MILA ORTIZ DE MACIAS, ISMAEL ENRIQUE MACIAS DIAZ	ABOGADO DEMANDANTE: JUAN ALBERTO MORENO PERILLA	REF.: DEMANDA DE DIVISIÓN MATERIAL.	NO SUMINISTRA
JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE PURIFICACIÓN, TOLIMA.	DEMANDANTE: LIGIA HURTADO LUNA C.C. 40.660.164 DEMANDADO: JOSÉ DIMAS POMAR C.C. 19137841	NO SUMINISTRA	PROCESO: LIQUIDACIÓN SOCIEDAD PATRIMONIAL	RADICADO: 73-585- 31-84-001-2021-00132-00
JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA	NO SUMINISTRAN	NO SUMINISTRA	PROCESO: REIVINDICATORIO	EXPEDIENTE NRO. 110013103047- 2021-00170-00
JUZGADO 019 DE FAMILIA DE BOGOTA	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	PROCESO: LIQUIDACIÓN SUCESORAL Y PROCESOS PREPARATORIOS	REPORTE: 11001311001920210073200

JUZGADO 40 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	11001-310-03-040-2020-00016-00
JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÀ	DEMANDANTE: LEIDY TATIANA CORTES OSTOS Y OTRO DEMANDADO: LEIDY FERNANDA VALENCIA MARTÌN	NO SUMINISTRA	PROCESO VERBAL REIVINCATORIO	1100131030-25-2019-00639-00
JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	PROCESO DIVISORIO	NO. 202-00039
JUZGADO 03 CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA	DEMANDANTE: CREZCAMOS S.A COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO DEMANDADO: ISABEL CARREÑO FORERO	NO SUMINISTRA	PROCESO EJECUTIVO	4700140530032 0190047200
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO DE MONTERIA	DEMANDANTE: CREZCAMOS S.A. DEMANDADO: YUD ELEN VILLEGAS VELASQUEZ (CONYUGUE CARLOS ESTIK ROMAN RIOS)	NO SUMINISTRA	PROCESO EJECUTIVO	23001310300 220200009400
JUZGADO 15 DE FAMILIA DE BOGOTA	DEMANDANTE: NUBIA ARDILA – OLGA ARDILA DEMANDADO: JOSE RAFAEL ARDILA ROJAS	NO SUMINISTRA	PROCESO SUSECION	1100013110015 201800534

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

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SUBACHOQUE	DEMANDANTE: Oscar Alberto Olarte Castro DEMANDADO : Jorge Valenzuela Pascuas	NO SUMINISTRA	Divisorio (Declarativo especial)	No. 201600114 –
JUZGADO DE CIRCUITO FAMILIA 12 CALI VALLE DEL CAUCA	DEMANDANTE: VANESSA RICO MOLINA	NO SUMINISTRA	LIQUIDACION CONYUGAL	760013110012-2020-0043-00
JUZGADO 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ	NO SUMINISTRA	NO SUMINISTRA	Verbal de resolución de contrato.	11001310302320220030700
JUZGADO 18 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI	Demandante: Edgar Marino Pretel Otero Demandado: Carolina Perez Rodriguez	NO SUMINISTRA	Divisorio Venta Del Bien Común.	2022-112
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI	Demandante: LISBETH PATRICIA LENIS JARAMILLO Demandado: CARLOS HUMBERTO LENIS JARAMILLO	NO SUMINISTRA	DIVISORIO- VENTA DE BIEN COMUN	760014003028202300003400
JUZGADO 26 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C	Demandante: ELISENIA SALAMANCA Demandado: JESUS VEGA LEON	NO SUMINISTRA	CLASE: ORDINARIO	1100130103026201900444

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

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

NOTA: *Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.*

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

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

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

(Para tener en cuenta): *El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es*

independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito. Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones).

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

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

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

Atentamente,



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

MIEMBROS DE:

**El suscrito Presidente Ejecutivo
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá**



CERTIFICA



Que la firma **AVALÚOS CAPITAL S.A.S.**, cuyo Representante legal es el doctor **DANNY TAVERA TORO**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**, desde el once (11) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) y se encuentra registrada con el código de afiliación N° 629.



Que dicha firma ha reportado ante esta entidad, la prestación de servicios de actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el Capítulo de Avalúos, de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.



Se expide el presente certificado a trece (13) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).



Atentamente,



ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo.



Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.

Elaboró: A.D.T.





CORPORACION LONJA GREMIAL
NACIONAL DE AVALUADORES

CORPORACION LONJA GREMIAL NACIONAL DE AVALUADORES

NIT 901428971-3

Corporación Legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por el Decreto 2150 de 1995 ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO LEGALMENTE REGISTRADA EN LA CAMARA DE COMERCIO MATRÍCULA NO.: 21-019552-21

CERTIFICA

Que AVALÚOS CAPITAL S.A.S identificado con NIT 901125054-3, se encuentra afiliado a esta Corporación en calidad de CORPORADO AGREMIADO, con especialidad en EMPRESA ESPECIALIZADA EN VALORACIÓN Y AVALÚOS desde el mes de diciembre de 2020 donde se establecen avalúos corporativos compuestos por el comité evaluador encabezado por la **CORPORACION LONJA GREMIAL NACIONAL DE AVALUADORES.**

se expide a los 11 días del mes de noviembre de 2022.

LAURA MARCELA ARISTIZABAL ARCILA
CEO – REPRESENTANTE LEGAL

 CALLE 54 - 86 A 60

 TEL: 312 238 53 36



PIN de Validación: ba410aff



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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
07 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
07 Jun 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba410aff

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

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos.

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares



PIN de Validación: ba410aff

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico.

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, fondo de comercio, otros similares.

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba410aff



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 72 H 1 N° 24 A - 40
Teléfono: 3006170108
Correo Electrónico: dannitavera70@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúo urbano y en Avalúo rural - INTE
Técnico laboral por competencias en Auxiliar de avalúos y liquidación - Kaizen

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

ba410aff

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 dieciocho (18) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE AVALUADORES EXPERTO EN BIENES RAÍCES

CERTIFICA

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

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

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

**DAYANNE JULIETH RIVAS
GERENTE GENERAL
PBX: 4803349 (601)**

**DIANA MARROQUÍN
REPRESENTANTE LEGAL**

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



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



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

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



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



CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE AVALUADORES EXPERTOS EN BIENES RAÍCES

NIT: 901.353.934-7

CERTIFICA QUE

DANNY TAVERA TORO

Identificado(a) con cédula de ciudadanía No.1.128.441.805 de
Medellín

ADQUIRIRIO EL REGISTRO DE:

REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO

Culminó satisfactoriamente

“EI PROGRAMA ESPECIALIZADO EN NEGOCIOS INMOBILIARIOS”

Del 11 de julio del 2023 al 04 de agosto del 2023 con una intensidad horaria de 120 horas

La información ha sido registrada en el Libro de Control interno de Diplomas
N° 2002 -1085 Folio N° 03

Dado en Bogotá a los 11 días del mes de agosto del 2023


DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA
REPRESENTANTE LEGAL


DAYANNE JULIETH RIVAS
GERENTE GENERAL



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

CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE AVALUADORES EXPERTO EN BIENES RAÍCES

CERTIFICA

Que **DANNY TAVERA TORO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No.1.128.441.805 expedida en Medellín, culminó con éxito el programa de formación especializado en negocios inmobiliarios en finca raíz, adquiriendo el conocimiento necesario para compraventa, arriendos y remates judiciales; su estado actual es agremiado(a) activo(a) de la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" y cuenta con el **REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO (R.N.C.I) 2002-1085**.

Dado en Bogotá a los 11 días de agosto del 2023.

**DAYANNE JULIETH RIVAS
GERENTE GENERAL**

www.lonjanacionaldeavaluadores.co
Bogotá, Colombia
Cel: 312 426 9082- 314 434 8746