

CONSTANCIA SECRETARIAL. Palmira (V.), 14-febrero-2022. A despacho de la señora Juez el presente asunto, informándole que la parte actora acreditó haber notificado a los demandados, que además el perito designado aportó avalúo comercial dentro del termino concedido. Sírvase proveer.

Notificación demandados: Fecha envió de correo: 16-diciembre-2021
Dos días acorde al decreto 806 de 2020: 11 y 12 de enero-2022
Término 20 días: 13-enero-2022 al 9-febrero-2022

Fecha envió de correo - Perito: 12- enero-2022
Dos días acorde al decreto 806 de 2020: 13 y 14 de enero-2022
Término 20 días: 17- enero-2022 al 11-febrero-2022

CONSUELO RODRÍGUEZ ITURRES
Secretaria

Proceso: Prueba Extraprocesal-Peritaje
Demandante: Juan José Castro Zarzur C.C. No. 1.130.586.985
Demandados: María del Rosario Cucalón Zarzur C.C. No. 66.859.620
José Fernando del Corral Zarzur C.C. No. 1.130.668.586
Carlos Michel Daccach Zarzur C.C. No. 1.143.839.615
Rosa Lucía Castro Zarzur C.C. No. 67.033.142
Juan Alfonso Salom Zarzur C.C. No. 94.528.050
Radicación: 76-520-31-03-002-**2021-00116-00**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Palmira (V.), dieciséis (16) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Revisado el asunto de la referencia y en atención a la constancia secretarial que precede se tiene que a **ítem 09** la parte atora acreditó haber notificado a los demandados dentro de este asunto al tenor del decreto 806 de 2020.

Así mismo por secretaria se procedió a comunicar¹ la designación al perito Avaluador Ingeniero Rodrigo Domínguez Gil, quien presentó una cotización² de sus servicios profesionales a la parte actora, esta ultima a su vez informó del pago³ realizado al auxiliar de la justicia por concepto de honorarios. Lo cual se glosará al expediente electrónico.

¹ Ítem 10 del expediente electrónico
² Ítem 11 del expediente electrónico
³ Ítem 12 del expediente electrónico

Seguidamente el auxiliar de la justicia presentó **avaluó comercial** del bien inmueble distinguido con código catastral **No: 76520-01-01-0282-0043901** y Matricula Inmobiliaria **No. 378-91506** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira. Por ello se procederá a poner en conocimiento dicho avaluó; por el término de **TRES (3) DÍAS**, al tenor del artículo 228 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira,

RESUELVE:

PRIMERO: PONER EN CONOCIMIENTO por el término de **TRES (3) DÍAS** a los interesados; del **AVALUÓ COMERCIAL** del bien inmueble distinguido con Matricula Inmobiliaria **No. 378-91506** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira Valle.

SEGUNDO: Glosar al expediente electrónico los memoriales allegados por el perito y el apoderado de la parte actora, para que hagan parte del infolio.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA

Juez

Kg

Firmado Por:

Luz Amelia Bastidas Segura
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Palmira - Valle Del Cauca

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

Código de verificación: **00a5f0f9d04ba7e5e9d2c8e3f2bf4cf75ab0b94fd43ac7b69a4c003e3d4bb0aa**
Documento generado en 16/02/2022 11:38:36 AM

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

AVALUO PRUEBA EXTRAPROCESAL PROCESO: 2021 - 00116 - 00

Rodrigo Dominguez <donrodri.85@gmail.com>

Mar 1/02/2022 4:32 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Palmira <j02ccpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>; cepazgomez <cepazgomez@gmail.com>

Señores

Juzgado 02 Civil del Circuito

Palmira - Valle

Cordial saludo,

Adjunto ARCHIVO PDF, Dictamen Avalúo comercial, para prueba extraprocesal Proceso Rad. N°: 2021 - 00116 - 00, Gracias,

Atentamente,

Rodrigo Dominguez Gil
Perito Ingeniero Avaluador
TEL. 316 327 91 26



**JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA
PRUEBA EXTRAPROCESAL: PROCESO 2021 – 00116-00
AVALUO COMERCIAL LOCAL 02 CALLE 31 N° 30 – 15
EDIFICIO VERSILIA PISO 1 – PALMIRA - VALLE**

FECHA
01/02/2022

Página:
1 de 19

**AVALUO COMERCIAL LOCAL 02 CALLE 31 N° 30 – 15
EDIFICIO VERSILIA – PALMIRA – VALLE
PRUEBA EXTRAPROCESAL**

**SOLICITADO POR:
JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA - VALLE**



Fotos 1-2-3-4: Zona común, Frente del local 02 con la Fuente decorativa de la zona común en su frente y entorno del Local 02 Calle 31 # 30 – 15, Piso 1 - Edificio Versilia - Palmira - Valle.



JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA
PRUEBA EXTRAPROCESAL: PROCESO 2021 – 00116-00
AVALUO COMERCIAL LOCAL 02 CALLE 31 N° 30 – 15
EDIFICIO VERSILIA PISO 1 – PALMIRA - VALLE

FECHA
01/02/2022

Página:
2 de 19

Palmira, enero 31 de 2022.

Señores

JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO

Palmira

E. S. D.

REFERENCIA: DICTAMEN AVALUO COMERCIAL LOCAL 02 – EDIFICIO VERSILIA

PRUEBA EXTRAPROCESAL, PROCESO: 2021 – 00116 -00,

DONDE: DEMANDANTE: JUAN JOSÉ CASTRO ZARZUR.

DEMANDADOS: MARÍA DEL ROSARIO CUCALÓN, JUAN ALFONSO SALOM ZARZUR, JOSÉ FERNANDO DELCORRAL ZARZUR, CARLOS MICHEL DACCAH ZARZUR Y ROSA LUCÍA CASTRO ZARZUR

El suscrito Perito Ingeniero Avaluador Auxiliar de la Justicia, con cedula de ciudadanía N°: 16.264.345 de Palmira, se permite emitir el presente concepto de avalúo, en los siguientes términos:

1.0 DESARROLLO DEL DICTAMEN PERICIAL

1.1 CABIDA Y LINDEROS ACTUALES:

Local comercial N° 02, ubicado en el primer piso del Edificio Versilia, Dirección: calle 31 N° 30 – 15 de Palmira – Valle, con un Área privada útil de **46.36 m²**, la cual contiene un segundo nivel o Mezanine, **Propiedad** distinguida con el código catastral N°: **76520-01-01-0282-0043901** y Matricula Inmobiliaria N°: **378-91506** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, cuyos linderos de la zona privada libre, se describen así: **NORTE:** en longitud de **10** metros lineales, cuál es su frente, con la Fuente decorativa de la zona común del Edificio Versilia piso 1, entrando por el pasillo de acceso de la calle 31 N° 30 – 15; **ORIENTE:** En longitud de **4.63** metros lineales, con el Local 01 del mismo Edificio; **SUR:** en longitud de **10.00** metros lineales, con el predio distinguido con el código catastral N°: **76520-01-01-0282-0002-000** y **OCCIDENTE:** en longitud de **4.63** metros lineales, con el Local **03** del Primer piso del mismo Edificio Versilia. El bloque del local 02, tiene una altura total de 5.45 m que lo separa del tercer piso del edificio incluido el nivel de mezanine, conteniendo las alturas de 3.15 m+ 2.30 m, que comprenden altura de losa común de entrepiso + altura de mezanine, respectivamente.



**JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA
PRUEBA EXTRAPROCESAL: PROCESO 2021 – 00116-00
AVALUO COMERCIAL LOCAL 02 CALLE 31 N° 30 – 15
EDIFICIO VERSILIA PISO 1 – PALMIRA - VALLE**

FECHA
01/02/2022

Página:
3 de 19



Ciudades cercanas:

Coordenadas: 3°31'40"N 76°18'2"W



Fotos 5-6: Imágenes captura Localización del Edificio Versilia Calle 31 – carrera 30, fuente: Geoportal
www.igac.gov.co



JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA
PRUEBA EXTRAPROCESAL: PROCESO 2021 – 00116-00
AVALUO COMERCIAL LOCAL 02 CALLE 31 N° 30 – 15
EDIFICIO VERSILIA PISO 1 – PALMIRA - VALLE

FECHA
01/02/2022

Página:
4 de 19

2.0 AVALUO COMERCIAL

2.1 OBJETIVO:

Determinar el VALOR COMERCIAL ACTUALIZADO de UN BIEN INMUEBLE URBANO, donde: "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."

2.2 FUNDAMENTO JURIDICO.

APLICADO A BIENES INMUEBLES: Decreto N.º 1420 de julio 24 de 1998

Procedimientos y criterios para el avalúo.

Ministerio de Desarrollo Económico.

-DECRETO N.º 1420 de Julio 24 de 1998, y en especial los CAPITULOS I – ARTICULO I (Disposiciones generales) y IV y sus ARTICULOS 20, 22 y 27 del mismo, que hacen referencia: "De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos", y lo referente a disposiciones finales capítulo V, Artículos 30 y 31. **Hernando Acuña Carvajal –Especialización en Avalúos. Universidad Distrital Francisco José de Caldas.)**

.- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Resolución 762 de 1998, por la cual se establece la metodología para la realización de avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997.

. Resolución 620 Instituto Geográfico Agustín Codazzi

2.3 TITULACIÓN: IDENTIFICACION DEL BIEN INMUEBLE:

MATRICULA INMOBILIARIA N°: 378 – 91506.

DIRECCION: ACCESO POR DOS ENTRADAS: .. Carrera 30 N° 30-79 o por la calle 31 N° 30-15 Palmira - Valle

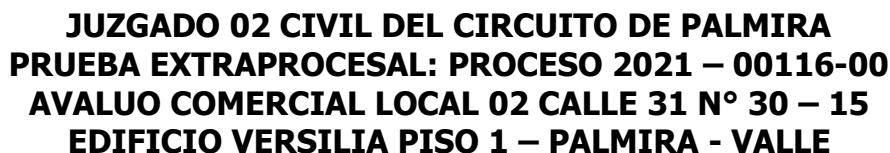
GEOREFERENCIACIÓN: COORDENADAS IGAC MAGNA SIRGAS: 3° 31´ 40.00" Norte, -76° 18´ 2.00" Este.

CODIGO CATASTRAL:76520-01-01-0282-0043901

MODO DE ADQUISICIÓN, según ANOTACION 10 DEL C.T. ESCRITURA N°:2326 del 17-06 de 2021 de la Notaría octava de CALI, especificación: MODO DE ADQUISICION: 0154 RESTITUCION EN FIDEICOMISO CIVIL PARCIAL SOBRES SUS DERECHOS, DERECHO DE CADA UNO DE 8.33% PARA UN TOTAL DE 49.98% ESTE Y OTROS (B.F.001-07-1001441830 CALI 11-07-2021 POR \$ 2.283.500

PROPIETARIOS: . .

1 - CASTRO ZARZUR JUAN JOSE	CC# 1.130.586.985	8.333%
2 - CASTRO ZARZUR ROSA LUCIA	CC# 67.033.142	8.333%
3 - CUCALON ZARZUR MARIA DEL ROSARIO	CC# 66.859.620	8.333%
4 - DACCACH ZARZUR CARLOS MICHEL	CC# 1.143.839.615	8.333%
5 - DEL CORRAL ZARZUR JOSE FERNANDO	CC# 1.130.839.615	8.333%
6 - SALOM ZARZUR JUAN ALFONSO	CC# 94.528.050	8.333%
SUBTOTAL DERECHOS COMUNEROS DE 8.333%:		50.00%



FECHA
01/02/2022

Página:
5 de 19

7 - GONZALEZ ZARZUR MANUEL SEBASTIAN	CC# 94.536.876	12.50%
8 - GONZALEZ ZARZUR MARIA ANTONIA	CC# 1.130.664.362	12.50%
9 - ZARZUR RIVERA LAURA	CC# 1.130.643.826	12.50%
10 - ZARZUR RIVERA ISABELA	CC# 1.130.664.559	12.50%
SUBTOTAL DERECHOS COMUNEROS DE 12.50%:		50.00%
TOTAL, TODOS LOS DERECHOS:		100.00%

2.4 UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Bien Inmueble Urbano localizado en la calle 31 N° 30 – 15 EDIFICIO VERSILIA PISO 1 LOCAL 02, Estrato 3, Pleno centro de la ciudad de Palmira, Valle del Cauca, sector de máximo desarrollo centro del comercio, frente al parque Bolívar, parque principal de la ciudad, donde se desempeñan establecimientos comerciales, diversas oficinas, negocios como Panaderías, fuentes de soda, Restaurantes, Almacenes, Cacharrerías, Parqueaderos, misceláneas, etc.

2.5 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

La unidad jurídica se encuentra sometida al Régimen de Propiedad Horizontal según Escritura Pública No. 1336 protocolizada el 13 – 06 2019 en la Notaría Primera de Palmira, se reglamenta y acondiciona el Régimen de Propiedad Horizontal para el Edificio Versilia, conforme la ley 671 de 2001. (ver anotación 09 del C.T.)

2.6 TIPO DE INMUEBLE: LOCAL COMERCIAL O DE OFICINA.

2.7 DESTINACION ACTUAL:

En la actualidad el Inmueble se encuentra casualmente desocupado, pero se alquila como local comercial o de oficina.

2.8 CLASE DE AVALUO: Comercial.

2.9 SOLICITANTE: Juzgado 02 civil del Circuito de Palmira, Valle.

2.10 FECHA DEL AVALUO: febrero 01 de 2022.



JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA
PRUEBA EXTRAPROCESAL: PROCESO 2021 – 00116-00
AVALUO COMERCIAL LOCAL 02 CALLE 31 N° 30 – 15
EDIFICIO VERSILIA PISO 1 – PALMIRA - VALLE

FECHA
01/02/2022

Página:
6 de 19

2.11 ENTORNO Y ESTRATO:

Local Comercial, localizado en el cuadrante sur-occidental del cruce de vías entre la calle 31 con la carrera 30, primer piso del Edificio Versilia, zona comercial de todo tipo de oficinas, almacenes y negocios.

Estrato 3.

2.12 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR EN LA ZONA HOMOGÉNEA:

Dentro del sector, las edificaciones más importantes que encontramos en la zona Homogénea son: Edificio Alcaldía Municipal de Palmira, Edificio Club Cauca, Teatro Materon, La Catedral Principal, Parque Bolívar, Principal de Palmira, Edificio de Apartamentos Versilia, Notaría Primera, Banco Agrario.

2.13 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

El sector se encuentra dentro de un sistema vial completo conformado por el cruce de dos vías principales del sector céntrico de la ciudad de Palmira, como son la calle 31 con la carrera 30.

2.14 SERVICIOS PUBLICOS:

El presente predio urbano, cuenta con todos los servicios públicos, ofrecidos por la municipalidad de Palmira, Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Telefonía fija y móvil, Parabólica, zona de Wifi y Gas Natural.

2.15 DISTRIBUCIÓN INTERIOR Y MATERIALES DEL LOCAL 02:

El inmueble está constituido en su extensión por un salón principal que contiene dos niveles incluyendo el mezanine, una escalera metálica que conduce al segundo nivel o mezanine, se trata de una construcción moderna en Ferroconcreto, en cuanto a lo estructural en vigas Losa de entrepiso, zapatas y columnas, mampostería de ladrillo común repellado y estucado y pintura de vinilo color blanco y un baño. Pisos en granito pulido y Ventanería en marco metálico y vidrio.

2.16 EDAD O VETUSTEZ DE LA EDIFICACIÓN:

El inmueble objeto de avalúo presenta una vetustez veintisiete años (27) de construido, según constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal en el año 1995. (ver anotación 001 en C.T.).



**JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA
PRUEBA EXTRAPROCESAL: PROCESO 2021 – 00116-00
AVALUO COMERCIAL LOCAL 02 CALLE 31 N° 30 – 15
EDIFICIO VERSILIA PISO 1 – PALMIRA - VALLE**

FECHA
01/02/2022

Página:
7 de 19

2.17 ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Al momento de la visita se observa que el inmueble se encuentra en perfectas condiciones de conservación y mantenimiento, sin evidencia alguna de fallas o deficiencias en su estructura, adicionalmente presenta una adecuada distribución interna de sus dependencias.

2.18 CONSIDERACIONES GENERALES:

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que son más relevantes de la propiedad expuestas en los puntos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- El privilegio de su ubicación en el primer piso del Prestigioso Edificio Versilia, que consta de una Torre 8 pisos de apartamentos y oficinas, localizado, en la intersección de las dos vías céntricas más principales de la ciudad de Palmira, como son, las calles 31 con la carrera 30 y el Parque Bolívar.
- La gran afluencia de público en el sector debido a que en la zona se encuentran El Edificio de la Alcaldía Municipal, Edificio Club Cauca, Notarías, centros comerciales, instituciones educativas, bares y discotecas, centro de atención de comunicaciones, locales comerciales, parque principal, entre otros.
- La buena infraestructura de servicios con que cuenta el sector.
- La consolidación residencial y mixta que presenta el sector donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo en la ciudad de Palmira sobre las vías principales y secundarias.
- El sector cuenta con buenas condiciones de acceso debido a su importante ubicación y el número de vías principales y secundarias que la enmarcan.
- Las características del inmueble aparte de la excelente calidad de la construcción, como área privada, acabados interiores, buena iluminación y ventilación natural, funcional distribución interior, doble acceso directo desde las dos vías principales mencionadas y el buen estado de conservación en general.
- En la adopción del valor se analizó la ubicación del predio en el contexto zonal, teniendo en cuenta factores como calidad, entorno inmediato y secundario, facilidades de acceso, el uso residencial y mixto que presenta la zona.



**JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA
PRUEBA EXTRAPROCESAL: PROCESO 2021 – 00116-00
AVALUO COMERCIAL LOCAL 02 CALLE 31 N° 30 – 15
EDIFICIO VERSILIA PISO 1 – PALMIRA - VALLE**

FECHA
01/02/2022

Página:
8 de 19

- La media oferta de inmuebles comparables en área y ubicación.
- Buscando asignar un valor consecuente y acorde a la situación actual del mercado inmobiliario, se revisó el comportamiento de zonas adyacentes.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

3.0 AVALUO COMERCIAL LOCAL 02 EDIFICIO VERSILIA PISO 1

DETALLE DE AREAS		
TIPO DE AREA:	UNIDAD	CANTIDAD
. ÁREA PRIVADA LOCAL 02 PISO 1 EDIFICIO VERSILIA:	M2	46.30

3.1 CRITERIOS VALUATORIO:

3.1.1 METODO DE AVALUO: METODO COMPARATIVO DE MERCADO.

Para determinar el valor comercial de los inmuebles y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1998, 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, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó la metodología de comparación y análisis por estudio de mercado, Método tal que busca establecer el valor comercial de un bien a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y/o comparables en la zona Homogénea del bien objeto de avalúo. Ciertamente, se obtuvieron ofertas de inmuebles ubicados en el área de influencia. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: ubicación específica, área privada, privilegios de área común, características de la construcción, edad, estado de conservación, entre otros aspectos.



**JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA
PRUEBA EXTRAPROCESAL: PROCESO 2021 – 00116-00
AVALUO COMERCIAL LOCAL 02 CALLE 31 N° 30 – 15
EDIFICIO VERSILIA PISO 1 – PALMIRA - VALLE**

FECHA
01/02/2022

Página:
9 de 19

En tal condición, se procedió a investigar las ofertas de mercado, encontrándose lo siguiente:

Tres (3) ofertas de mercado, las cuales se encuentran ubicadas en el mismo sector del inmueble objeto de avalúo: **OFERTA 1: 3.750.000/m2, OFERTA 2: 3.510.000/m2 y OFERTA 3: 3.300.000 (VER CUADRO MEMORIA DE CALCULO SIGUIENTE).**

3.2 CUADRO MEMORIA DE CALCULO INVESTIGACIÓN DE MERCADO

MEMORIA DE CALCULO - OFERTAS DE LOCALES COMERCIALES ZONA HOMOGENEA LOCAL 02 EDIFICIO VERSILIA									
INVESTIGACIÓN DE MERCADO									
Item	Tipo - Direccion	Valor venta	Fuente	Tamaño Terreno M2	Valor m2	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	OFERTA 1	\$ 45.000.000	M2.F.RAIZ	12.00	\$ 3.750.000	1.00	1.00	1.00	\$ 3.750.000.00
2	OFERTA 2	\$ 129.870.000.00	M2.PROPERATI	37.00	\$ 3.510.000	0.98	1.00	0.98	\$ 3.371.004.00
3	OFERTA 3	\$ 330.000.000	M2. JM INMOB.	100.00	\$ 3.300.000	0.95	0.90	0.98	\$ 2.765.070.00
						Promedio			\$ 3.295.358.00
						Desv.Standar			\$ 496.803.30
						Coef. De Variación			15.08%
						Limite superior	\$ 3.792.161.30		
						Limite inferior			
						vr. Minimo:	\$ 2.798.554.70		
						VALOR M2	DESARROLLADO \$ 3.792.000.00		
						VALOR M2			
TERRENO	0								
adoptado	Vr/m2	\$ 3.800.000.00							
Factor Comercialización:		1.3							
valor ajustado		\$ 4.940.000.00							

RODRIGO DOMÍNGUEZ GIL
INGENIERO SANITARIO Y AMBIENTAL
PERTO INGENIERO AVALUADOR
UNIVERSIDAD DEL VALLE

316 327 9126
donrodr85@gmail.com

AGUA, AMBIENTE Y SANEAMIENTO
Diseño, construcción, consultoría e intervenciones,
obras civiles y sistemas hídricos ambientales

RODRIGO DOMÍNGUEZ GIL RAA - ANA- AVAL . 16264345

Teniendo en cuenta las tres (3) ofertas del estudio de mercado se obtuvo un valor promedio por metro cuadrado de **\$3.295.358.00**, un límite inferior de **\$2.798.554.00** y un límite superior de **\$3.792.000.00**. Luego El valor adoptado para las óptimas condiciones del **LOCAL 02 PISO 1 DEL EDIFICIO VERSILIA** es de **\$3.800.000.00**, al cual se le aplica un factor de Mayoración



**JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA
PRUEBA EXTRAPROCESAL: PROCESO 2021 – 00116-00
AVALUO COMERCIAL LOCAL 02 CALLE 31 N° 30 – 15
EDIFICIO VERSILIA PISO 1 – PALMIRA - VALLE**

FECHA
01/02/2022

Página:
10 de 19

por comercialización del **1.30 (30%)**, **dadas las cualidades extrínsecas e intrínsecas del Local 02 con respecto a otros predios de la zona Homogénea**, aspectos que tienen que ver con el excelente estado de conservación, armonía y belleza del diseño de la zona común, categoría de acabados, geometría rectangular, especificaciones constructivas, área privada, privilegio en el acceso directo, desde las dos vías principales (Calle 31 y Carrera 30), dependencias, ubicación, entorno, disposición y demás factores que inciden en su mayoración con respecto a otros locales del sector, ambigüedad de uso, (oficina o almacén) haciéndose acreedor a un valor definitivo por m2 de **\$4.940.000.00**.

3.3 CUADRO RESUMEN AVALUO COMERCIAL M2 TERRENO + ÁREA CONSTRUIDA:

TIPO DE AREA:	UNIDAD	CANT	V.U. (\$)	V.TOTAL (\$)
. ÁREA PRIVADA LOCAL 02 EDIFICIO VERSILIA + FACTOR DE COMERCIALIZACION 1.30(30%)	M2	46.36	4.940.000.00	229.018.400.00
TOTAL, AVALUO COMERCIAL PREDIO COMPLETO:				\$229.018.400.00

AVALUO COMERCIAL LOCAL 02 PISO 1 EDIFICIO VERSILIA - PALMIRA

\$ 229.018.400.00

SON: DOSCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES DIESIOCHOMIL CUATROCIENTOS PESOS MCTE.



**JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA
PRUEBA EXTRAPROCESAL: PROCESO 2021 – 00116-00
AVALUO COMERCIAL LOCAL 02 CALLE 31 N° 30 – 15
EDIFICIO VERSILIA PISO 1 – PALMIRA - VALLE**

FECHA
01/02/2022

Página:
11 de 19

3.4 VALOR DERECHO POR COMUNERO DE ACUERDO CON EL PORCENTAJE DE CADA HIJUELA ADJUDICADA

COMUNERO	CEDULA	VALOR AVALUO LOCAL 02 (\$)	% DERECHO	TOTAL DERECHO (\$)
1 - CASTRO ZARZUR JUAN JOSE	1.130.586.985	229.018.400.00	8.33	\$19.084.867
2 - CASTRO ZARZUR ROSA LUCIA	67.033.142	229.018.400.00	8.33	\$19.084.867
3 - CUCALON ZARZUR MARIA DEL ROSARIO	66.859.620	229.018.400.00	8.33	\$19.084.867
4 - DACCACH ZARZUR CARLOS MICHEL	1.143.839.615	229.018.400.00	8.33	\$19.084.867
5 - DEL CORRAL ZARZUR JOSE FERNANDO	1.130.839.615	229.018.400.00	8.33	\$19.084.867
6 - SALOM ZARZUR JUAN ALFONSO	94.528.050	229.018.400.00	8.33	\$19.084.867
7 - GONZALEZ ZARZUR MANUEL SEBASTIAN	94.536.876	229.018.400.00	12.50	\$28.627.300
8 - GONZALEZ ZARZUR MARIA ANTONIA	1.130.664.362	229.018.400.00	12.50	\$28.627.300
9 - ZARZUR RIVERA LAURA	1.130.643.826	229.018.400.00	12.50	\$28.627.300
10 - ZARZUR RIVERA ISABELA	1.130.664.559	229.018.400.00	12.50	\$28.627.300
TOTAL, TODOS LOS DERECHOS:				\$ 229.018.400

Atentamente,

RODRIGO DOMINGUEZ GIL

PERITO INGENIERO AVALUADOR AUXILIAR DE LA JUSTICIA - BUGA

M.P. No: 76237 – 25032 COPNIA – R.A.A – AVAL - 16264345

Email: donrodri.85@gmail.com

TEL. 316 3 27 91 26



**JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA
PRUEBA EXTRAPROCESAL: PROCESO 2021 – 00116-00
AVALUO COMERCIAL LOCAL 02 CALLE 31 N° 30 – 15
EDIFICIO VERSILIA PISO 1 – PALMIRA - VALLE**

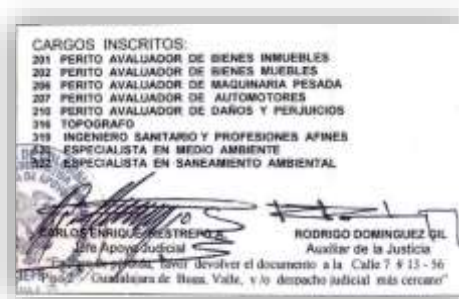
FECHA
01/02/2022

Página:
12 de 19

4.0 ANEXOS

- 4.1 Licencia de Perito Avaluador Auxiliar de la Justicia.
- 4.2 – Certificación RAA – ANA – Perito Avaluador.
- 4.3– Curriculum Perito Ingeniero Auxiliar de la Justicia.

4.1 LICENCIA PERITO INGENIERO AUXILIAR DE LA JUSTICIA



4.2 Certificación RAA – ANA N°: AVAL – 16264345 – Ing. Avaluador Certificado



PIV de Validación: b6cd0ae1



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



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 45 No. 14 - 2ª Piso, 200
Bogotá D.C. - Colombia
Teléfono: 363 50 40
E-Mail: Nacional@ANA-RAA.org

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) RODRIGO DOMINGUEZ GIL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16264345, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16264345.



JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA
PRUEBA EXTRAPROCESAL: PROCESO 2021 – 00116-00
AVALUO COMERCIAL LOCAL 02 CALLE 31 N° 30 – 15
EDIFICIO VERSILIA PISO 1 – PALMIRA - VALLE

FECHA
01/02/2022

Página:
13 de 19

ANEXO N°4.3: CURRICULUM AUXILIAR DE LA JUSTICIA ART. 226 C.G.P.

El suscrito Perito Ingeniero Auxiliar de la justicia, de manera respetuosa, se permite ofrecer a su señoría, la prestación de servicios profesionales en Asesoría como Perito Ingeniero Avaluador Auxiliar de la justicia, en materia de Topografía, Ingeniería Sanitaria y Ambiental y Avalúos de Bienes Inmuebles, de acuerdo con los numerales 3°, 5°, 6°, 8°, y 9° del Artículo 226 del C.G.P., de acuerdo con los mismos, se permite exponer la siguiente experiencia como Profesional Auxiliar de la Justicia:

1) ESTUDIOS PROFESIONALES UNIVERSITARIOS:

INGENIERO SANITARIO UNIVALLE, contenido Programático Maestría -INGENIERIA AMBIENTAL UNAL PALMIRA dentro de la inscripción como perito Ingeniero Auxiliar de la Justicia del C.S.J., se inscribió el cargo N° 316 - Perito Topógrafo, como profesión afín de la Ingeniería, dado que pertenece al contenido Programático de carrera, con 2 semestres de Topografía en Planimetría y Altimetría. (VER COPIA ADJUNTA M.P. N° 76237-25032 DEL COPNIA).

2) El suscrito Perito Ingeniero pertenece a la lista de Profesionales Auxiliares de la Justicia C.P.J. en Guadalajara de Buga - Valle, desde el año 2002 y viene ejerciendo sus funciones de Perito, entre otras, con los siguientes cargos Inscritos afines a su Profesión así: Perito Avaluador de Bienes Inmuebles y Bienes Muebles(201 y 202), Perito Ingeniero Sanitario (319), Perito Especialista en Medio Ambiente(520) y Perito Especialista en Saneamiento Ambiental(522), Perito Topógrafo(316) y otros cargos, como aparecen en la licencia de Profesional Auxiliar de la justicia expedida por el C.S.J., se citan a continuación, en el siguiente cuadro, algunos casos de desempeño como Perito Ingeniero Auxiliar de la Justicia, en los últimos 2 años:

CASO	TIPO DE PROCESO	No. RAD. PROCESO	DEPENDENCIA O JUZGADO:	FUNCIONES PERICIALES	FECHA (M/A)
1	RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL	2017-083	JUZGADO TERCERO CVL CIRCUITO BUGA.	PERITO TOPOGRAFÍA	08/2018
2	VERBAL ESPECIAL TITULACION POSESION	2015-0499	JUZGADO PRIMERO CIVIL MPAL DE BUGA.	PERITO TOPOGRAFÍA	06/2018
3	PRESCRIPCION	2016-0017	JUZGADO PROMISCOUO- YOTOCO.	PERITO TOPOGRAFÍA	01/2018
4	PRESCRIPCION	2015-0170	JUZGADO PROMISCOUO-YOTOCO.	PERITO TOPOGRAFÍA	02/2017
5	PERTENENCIA	2015-0175	JUZGADO PROMISCOUO YOTOCO.	PERITO TOPOGRAFÍA	03/2017
6	PERTENENCIA	2015-0419	JUZGADO PRIMERO CIVIL MPAL BUGA.	PERITO TOPOGRAFÍA	03/2017
7	PERTENENCIA	2016-0033	JUZGADO PROMISCOUO- YOTOCO.	PERITO TOPOGRAFÍA	02/2017
8	PERTENENCIA	2015-0170	JUZGADO PROMISCOUO – YOTOCO.	PERITO TOPOGRAFÍA	02/2017
9	PERTENENCIA P.E.A.D.	2015-0079	JUZGADO PROMISCOUO EL AGUILA VALLE	PERITO TOPOGRAFÍA	10/2017
10	PRESCRIPCION	2013-0454	JUZGADO PRIMERO CIVIL MPAL-BUGA.	PERITO TOPOGRAFÍA	11/2016
11	PRESCRIPCION	2007-0083	JUZGADO SEDO. CIVIL CIRCUITO-TULUA.	PERITO TOPOGRAFÍA	11/2016
12	REVISION AVALUO	2015-005-05	JUZGADO PRO. CIVIL CIRCUITO-BUGA.	PERITO INGENIERO AVALUADOR	11/2016
13	DIVISORIO	2012-0072	JUZGADO PRO. CIVIL CIRCUITO BUGA.	PERITO TOPOGRAFÍA	10/2016
14	PERTENENCIA	2015-0096	JUZGADO PROMISCOUO- YOTOCO.	PERITO TOPOGRAFÍA	10/2016
15	DIVISORIO	2013-0085	JUZGADO TRO. CIVIL CIRCUITO-BUGA.	PERITO TOPOGRAFÍA Y AVALUADOR	03/2016
16	ACCION POPULAR	2013-0272	JUZGADO PRO. ADMINISTRATIVO-BUGA	PERITO ING. SANITARIO Y TOPOGRAFÍA	03/2016
17	REIVINDICATORIO	2014-0102	JUZGADO PROMISCOUO YOTOCO.	PERITO TOPOGRAFÍA	08/2015

18	TITULACION LEY 1561	2014-059	JUZGADO PROMISCOU- YOTOCO.	PERITO TOPOGRAFÍA	08/2015
19	DIVISORIO	2013-0122	JUZGADO PRO. CIVIL CIRCUITO-BUGA	PERITO TOPOGRAFÍA Y AVALUADOR	06/2016
20	DESLINDE Y AMOJONAMIENTO	2014-0310	JUZGADO PROMISCOU RESTREPO.	PERITO TOPOGRAFÍA	05/2016
21	NULIDAD ESCRITURA PUBLICA	2014-0048	JUZGADO PRO. CIVIL CIRCUITO BUGA	PERITO AVALUADOR	05/2016
22	PERTENENCIAAGRARIA	2015-0073	JUZGADO PROMISCOU- YOTOCO.	PERITO TOPOGRAFÍA	04/2016
23	PERTENENCIAAGRARIA	2015-0019	JUZGADO PRO. CIVIL CIRCUITO-BUGA.	PERITO TOPOGRAFÍA	10/2015
24	PERTENENCIA	2014-0075	JUZGADO PRO. CIVILCIRCUITO-BUGA.	PERITO TOPOGRAFÍA	02/2015
25	REPARACIÓN DIRECTA	2013-0416	JUZGADO PRIMERO AMTVO DE BUGA	PERITO INGENIERO AVALUADOR	03/2015
26	RESPONSABILIDAD CIVIL	2015 -0395	JUZGADO QUINTO C.M. DE TULUA	PERITO INGENIERO SANITARIO	01/2017
27	STATU – QUO - IMPOSICIÓN SERVIDUMBRE	QUERELLA POLICIVA	INSPECCION POLICIA YOTOCO	PERITO TOPOGRAFÍA	05/2017
28	RECURSO APELACION DIVISORIO	2014-0101-01	TRIBUNAL SUPERIOR DE BUGA SALA CIVIL FAMILIA.	PERITO TOPOGRAFÍA	02/2018
29	ORDINARIO REPARACION Y RESTITUCION	2015-0084	TRIBUNAL SUPERIOR DE BUGA SALA CIVIL FAMILIA.	PERITO AVALUADOR TERRENO, MEJORAS Y FRUTOS.	12/2017
30	STATU – QUO – QUERELLAS POLICIVAS Y SERVIDUMBRES	VARIAS	INSPECCION POLICIA DARIÉN	SERVIDUMBRES, DESLINDE Y AMOJONAMIENTO	ENTRE: 2015-2019
31	PERTENENCIA POR P.E.A.D.	2017 – 0131	JUZGADOPROMISCOU DE YOTOCO	PERITO TOPOGRAFÍA	8/07/2019
32	PERTENENCIA P.E.A.D.	2017 - 0136	JUZGADO PROMISCOU YOTOCO.	PERITO TOPOGRAFÍA	07/2019
33	PERTENENCIA P.E.A.D.	2017-0027	JUZGADO PROMISCOU YOTOCO.	PERITO TOPOGRAFÍA	04/2019
34	PETICION HERENCIA Y REIVINDICACION	2016-0146-02	TRIBUNAL SUPERIOR DE BUGA SALA CIVIL FAMILIA.	PERITO ING. AVALUADOR Y CALCULISTA DE OBRAS CIVILES E HIDROSANITA.	07/2019
35	PERTENENCIA P. E. A. D	2018 - 0037	JUZGADO PROMISCOU YOTOCO	PERITO TOPOGRAFÍA	09/2019
36	ACCION POPULAR DERECHO COLECTIVOS	2017-0013	JUZGADO TERCERO ADMTVO DE BUGA.	PERITO INGENIERO SANITARIO	07/2019
37	REIVINDICATORIO	2017-067-01	TRIBUNAL SUPERIOR DE BUGA SALA CIVIL FAMILIA.	PERITO TOPOGRAFÍA	09/2019
38	PERTENENCIA P.E.A.D.	2018-013	JUZGADO PROMISCOU DE YOTOCO.	PERITO TOPOGRAFÍA	10/2019
39	PERTENENCIA P.E.A.D.	2017 - 0153	JUZGADO PROMISCOU DE YOTOCO.	PERITO TOPOGRAFÍA	07/2020
40	PERTENENCIA P.E.A.D.	2018 - 0077	JUZGADO PROMISCOU DE YOTOCO	PERITO TOPOGRAFÍA	01/2021
41	PERTENENCIA P.E.A.D.	2019 -0126	JUZGADO PROMISCOU DE YOTOCO	PERITO TOPOGRAFÍA	12/2020
42	PERTENENCIA P.E.A.D.	2020 - 0021	JUZGADO PROMISCOU DE YOTOCO	PERITO TOPOGRAFÍA	09/ 2021

De ustedes atentamente,



RODRIGO DOMINGUEZ GIL
C.C.: 16.264.345 de Palmira
Perito Ingeniero Avaluador Auxiliar de la Justicia.
Celular: 316 3 27 91 26
E-mail: donrodri.85@gmail.com