



**REPUBLICA DE COLOMBIA**

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**

**JUZGADO:** JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE  
GUADALAJARA DE BUGA

**CLASE DE PROCESO:** VERBAL DE PERTENENCIA S.S

**RADICACION:** 2016- 00095-00

**DEMANDANTES:** EDGAR DANILO ESPAÑA, AMPARO PUERTA JIMÉNEZ

**DEMANDADOS:** MARÍA AYDEE BLANDÓN ALVAREZ HEREDERA  
DETERMINADA DE GRACIELA ALVAREZ LÓPEZ o GRACIELA ALVAREZ DE  
BLANDÓN.  
PAOLA ANDREA BLANDÓN RODRÍGUEZ.  
ADRIANA REINA BLANDÓN.  
PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.  
LITIS CONSORCIOS NECESARIOS POR PASIVA, ANA DAMARIS GONZÁLEZ  
GARCÍA.  
EISENHAWER BLANDÓN GONZÁLEZ. GERSY ARTURO BLANDÓN GONZÁLEZ.  
SANDRA PATRICIA BLANDÓN MEJIA. CHRISTIAN ANDRÉS BLANDÓN TORO.  
HEREDEROS INDETERMINADOS DE ARTURO ELIAS  
BLANDÓN ALVAREZ. HEREDEROS INDETERMINADOS DE GRACIELA ALVAREZ  
LÓPEZ HADDER ANTONIO BLANDÓN GONZÁLEZ

**APODERADO:** LUCIA BARRIOS JUNCA

**PERITO:** FRANCISCO A DARAVINA Q

**FECHA:** JUNIO DE 2.022

Guadalajara de Buga junio de 2.022

**Señor**

**JUZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA**

**PROCESO :VERBAL DE PERTENECÍA. S.S**

**DEMANDANTES:** EDGAR DANILO ESPAÑA, AMPARO PUERTA JIMÉNEZ

**DEMANDADOS:** MARÍA AYDEE BLANDÓN ALVAREZ HEREDERA  
DETERMINADA DE GRACIELA ALVAREZ LÓPEZ o GRACIELA ALVAREZ DE  
BLANDÓN.

PAOLA ANDREA BLANDÓN RODRÍGUEZ.

ADRIANA REINA BLANDÓN.

PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.

LITIS CONSORCIOS NECESARIOS POR PASIVA, ANA DAMARIS GONZÁLEZ  
GARCÍA.

EISENHAWER BLANDÓN GONZÁLEZ. GERSY ARTURO BLANDÓN  
GONZÁLEZ. SANDRA PATRICIA BLANDÓN MEJIA. CHRISTIAN ANDRÉS  
BLANDÓN TORO.

HEREDEROS INDETERMINADOS DE ARTURO ELIAS BLANDÓN ALVAREZ.  
HEREDEROS INDETERMINADOS DE GRACIELA ALVAREZ LÓPEZ HADDER  
ANTONIO BLANDÓN GONZÁLEZ

**RADICACIÓN No.:** 2016- 00095-00

FRANCISCO DARA VIÑA Q mayor de edad y portador de las cédulas de  
ciudadanía número: 14.872.764 de Buga, en mi condición de auxiliar de la justicia  
como ingeniero, inscrito en la lista de auxiliares de la justicia elaborada por el  
IGAC según resolución 639 de 2020, con RAA AVAL - 14872764 con las **13**  
**categorías** y debidamente nombrado por el despacho me hago presente para  
rendir la experticia judicial solicitada

**OBJETO DEL DICTAMEN:**

Identificar físicamente los inmuebles por sus linderos y cabida, así como su  
plano de ubicación ,mejoras y vetustez de estas

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| <b>1. IDENTIFICACION DEL BIEN MATERIA DE ESTE PROCESO</b> |
|-----------------------------------------------------------|

El inmueble objeto de la experticia se encuentra localizada en zona urbana del municipio de Guadalajara de Buga en el barrio San Vicente, comuna 1 zona de uso residencial R3, de estrato 2, y corresponde a la dirección catastral Calle 10 N ° 3-116 E .Él inmueble cuenta con todos los servicios básicos y complementarios como alumbrado público gas natural y recolección de basuras

**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:**

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Matrícula Inmobiliaria: | 373 – 45985                |
| Cedula Catastral:       | 76111- 01-02-0055-0016-000 |

**PROPIETARIOS:**

Según certificado de tradición tomado del expediente ,el cual tiene fecha de 04/03/2016 y el certificado de la oficina de instrumentos públicos de Buga de fecha enero 12 del 2016 aparece la señora GRACIELA ALVAREZ DE BLANDON como propietaria y las señoras PAOLA ANDREA BLANDÓN RODRÍGUEZ. Y ADRIANA REINA BLANDÓN con cuerpo cierto , teniendo solo derechos de cuota con antecedente registral del inmueble solicitado

|                                         |
|-----------------------------------------|
| <b>2. DETERMINACION FISICA DEL BIEN</b> |
|-----------------------------------------|

**LINDEROS**

Según certificado de tradición tomado del expediente ,el cual tiene fecha de 04/03/2016

**Norte:** LA CALLE 10

**Sur:** LOTE # 15 ADJUDICADO A JAVIER RAMIREZ

**Oriente:** LOTE DE SAN VICENTE

**Occidente:** LOTE.# 3 ADJUDICADO A OSCAR HERNEY MENDOZA

**AREA EN TITULOS DE LOTE :7.5 X 16 =120.00M<sup>2</sup> siendo lote regular**

**LINDEROS ACTUALIZADOS POR EL PERITO**

**Norte** En 6.79 metros con la Calle 10 que es su frente

**Sur:** En 6.79 metros Con el lote # 15 adjudicado a Javier Ramírez con predio Identificado con la cedula catastral 76111-01-02-055-0022-000, con acceso por la calle 9 N ° 3E-115, hoy de Mariela Cedano Gómez

**Oriente:** En línea recta y en longitud de 15.97 metros con el lote antes de San Vicente , identificado Con la Cedula catastral 76111-01-02-055-0017-000 con acceso por la calle 10 # 3E-120/124, hoy de Blanca Oliva Blandón De Reina y otros

**Occidente:** En línea recta y en longitud de 15.97 metros con lote.# 3 Adjudicado A Oscar Herney Mendoza, identificado Con la Cedula catastral 76111-01-02-055-0015-000 con acceso por la calle 10 # 3E-110E, hoy de Gloria Magnolia Mendoza Posso y otros

**Características del bien:**

Las características del lote sobre el cual se levanta una edificación de un solo piso que es objeto de la declaración de pertenencia, presenta las siguientes características:

Lote de topografía plana, de forma rectangular, sin peligro de hundimientos y deslizamientos Presenta las siguientes dimensiones y área:

frente, por la Calle 10: 6.79 m

fondo: 15.97 m

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| Área del lote según títulos:       | 120.00 m <sup>2</sup> . |
| Área del lote según Igac :         | 100.00 m <sup>2</sup> . |
| Area construida: según Igac :      | 89.00 m <sup>2</sup>    |
| Área del lote según topógrafo :    | 108.43 m <sup>2</sup> . |
| Area construida: según topógrafo : | 83.99 m                 |
| Área del lote según perito :       | 108.43 m <sup>2</sup> . |

|                                         |                            |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Area antigua construida: según perito : | 83.99 m <sup>2</sup>       |
| Area nueva construida: según perito :   | <u>12.31 m<sup>2</sup></u> |
| área total construida según perito      | <b>96.30 m<sup>2</sup></b> |

(VER PLANO ADJUNTO)  
**DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN**

**3.2.1 Estado actual de la construcción:**

**Tipo - Vetustez:**

Se trata de una vivienda de construcción moderna de tipología familiar  
Media de cerca de 50 años de construida con acabados sencillos y una  
parte nueva con buenos acabados con edad aproximada de cinco años  
Estado de conservación: su estado en general es bueno

**3.2.2 Número de pisos:** 1 piso , con una ramada en un segundo piso

**Materiales de construcción:**

**Exterior**

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Muro:               | la fachada con tableta |
| Puertas y ventanas: | lámina metálica,       |
| Anden:              | En cemento.            |
| Calzada:            | Pavimentada            |

**Interior**

|             |                                                                                                     |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pisos:      | en baldosa de cerámica en la parte nueva y en menor parte , una mayor parte en cemento              |
| Cielo raso: | una mayor parte en machimbre , otra parte en PVC y en la parte nueva bloquelon                      |
| Paredes:    | ladrillo, repellado y pintados.                                                                     |
| Techo:      | en estructura de madera con cubierta de teja barro cocido. ramada en segundo piso con techo de zinc |
| Puertas:    | solo en la parte nueva en madera y metálica en el patio                                             |
| Baño:       | porcelana sanitaria, pisos y pared con enchape de Cerámica, sin divisiones, hace parte de lo nuevo  |
| Cocina:     | mesón en Cerámica, mueble en madera y lavaplatos en acero inoxidable                                |
| Gradas:     | en metal                                                                                            |
| Patio :     | en cemento , con lavadero prefabricado en cerámica                                                  |

## **DEPENDENCIAS**

El inmueble consta de , antejardín , garaje, sala, cocina, comedor, tres alcobas, baño social, patio, un segundo piso una ramada utilizada como deposito

## **CONCLUSION**

El área del lote según levantamiento topográfico, tomado del expediente es muy cercana a la encontrada por el perito en la visita , por lo que se adopta esta área ósea 108.43 m<sup>2</sup>

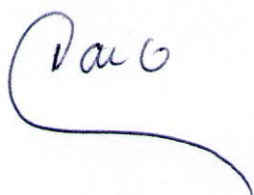
Ver plano que se anexa,

El área de la construcción adoptada es la encontrada en las medidas tomadas en la visita por el evaluador profesional ósea 96.30M<sup>2</sup>, corresponde a 83.99 m<sup>2</sup> de la parte antigua que aparece en el levantamiento topográfico y a la parte nueva encontrada por el perito de 12.31m<sup>2</sup>. Los linderos se actualizaron mediante la información que aparece en el portal del IGAC

En conclusión, el predio objeto de la prescripción ha sido identificado tanto jurídica como físicamente y coincide con el presentado en la demanda por la parte apoderada de la demandante

En estos términos pongo en conocimiento del juzgado y de las partes este mi dictamen judicial.

#### 7.1. FIRMA

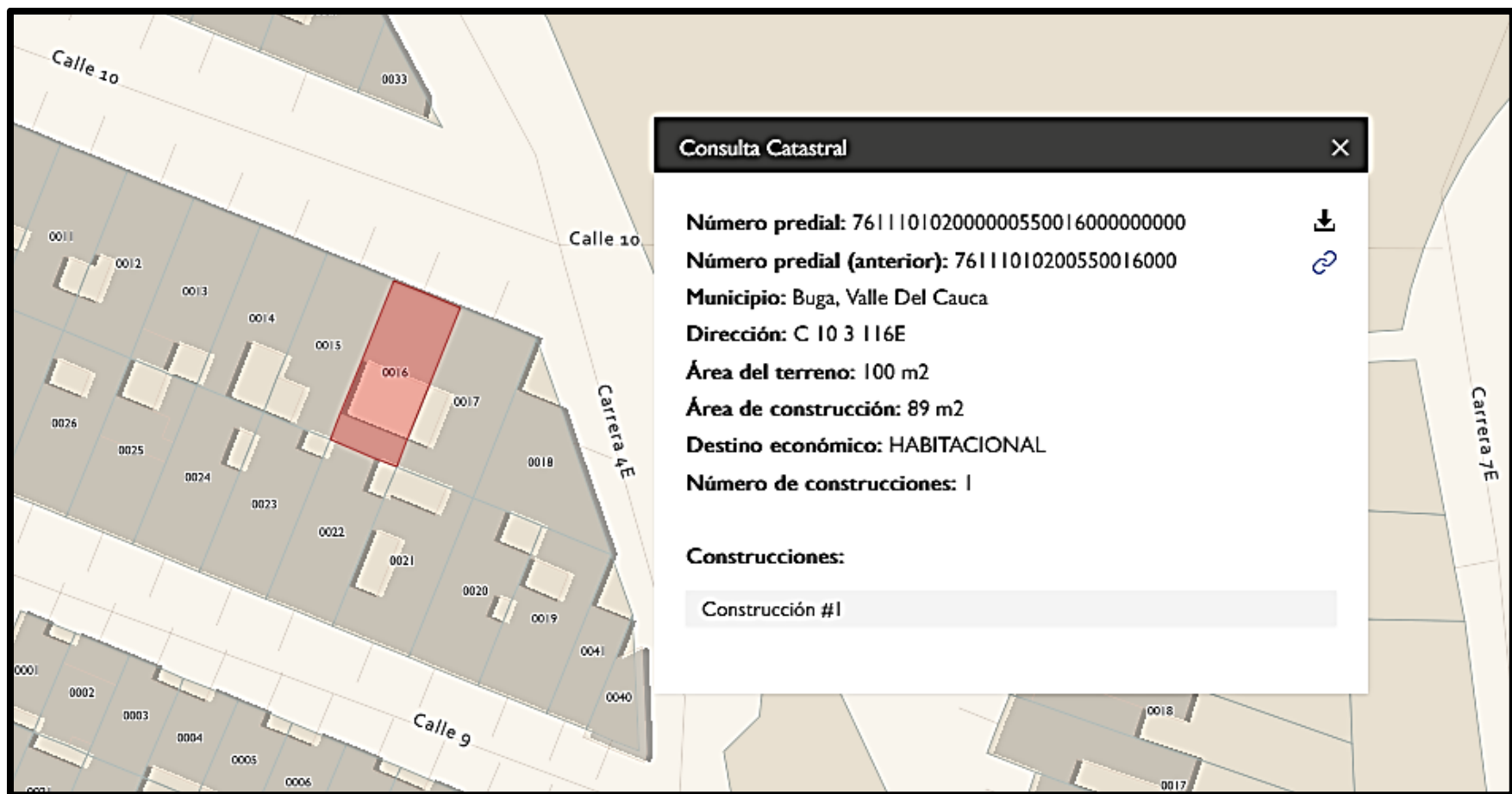
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daraviña', with a long, sweeping underline.

---

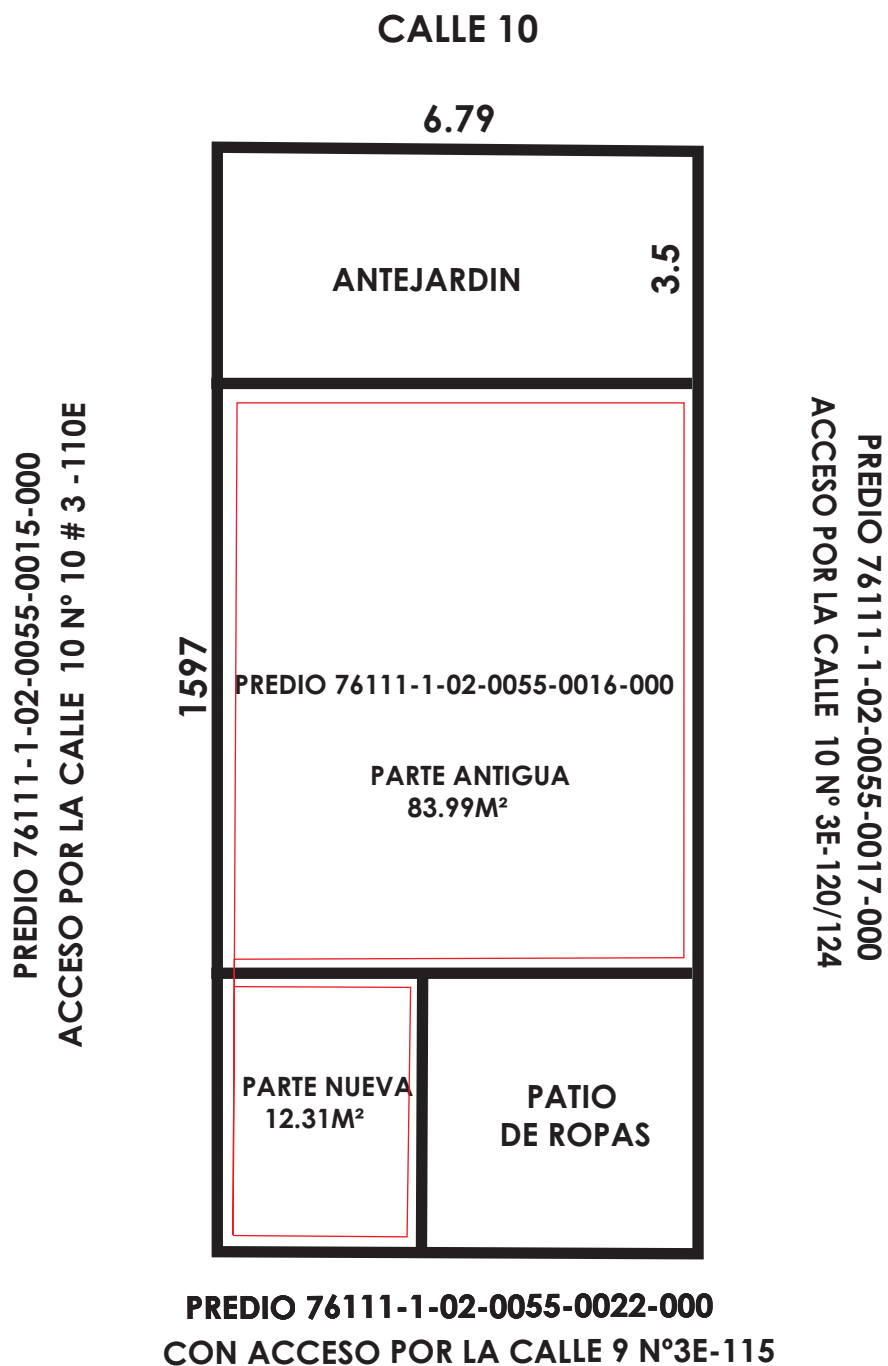
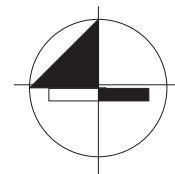
FRANCISCO DARAVIÑA

RAA: AVAL 14.872764

RNA 1373



IDENTIFICACION Y UBICACIÓN DEL PREDIO SEGÚN EL PORTAL DEL IGAC



**BUGA CALLE 10 N° 3-116E**  
**AREA DEL LOTE :108.43 M<sup>2</sup>**  
**AREA CONSTRUIDA :96.30 M<sup>2</sup>**



**ENTORNO**



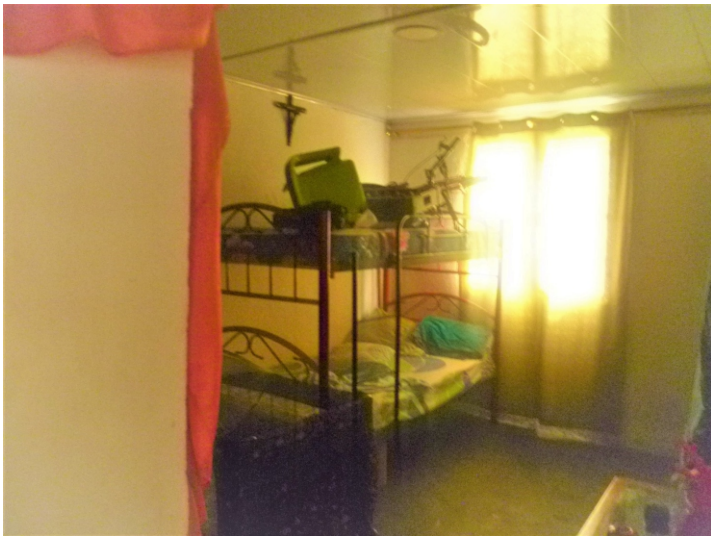
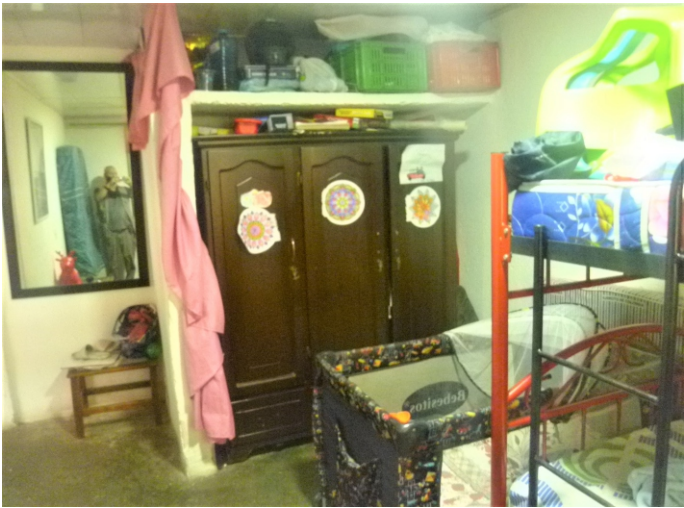
**FACHADA**



**NOMENCLATURA**



**PARTE ANTIGUA**





**PARTE NUEVA**



**PARTE NUEVA**

**PATIO Y ESCALERA**



**RAMDA EN SEGUNDO PISO**

# EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

## CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

*FRANCISCO ANONIO DARAVIÑA QUESADA*  
*C.C. 14.872.764*

**R.N.A 1373**

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

| ALCANCE           | NORMA                                                                                                                         | ESQUEMA                                                                                                  |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inmuebles Urbanos | NTS C 002: 2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles urbanos | EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos. |

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

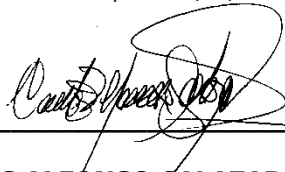
**Fecha de otorgamiento: 01/03/2022**

**\*Fecha de actualización : -**

**Fecha de renovación : -**

**Fecha de vencimiento : 28/02/2024**

\* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01



**CARLOS ALFONSO SALAZAR SABOGAL**  
**DIRECTOR EJECUTIVO (E)**  
**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.  
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



PIN de Validación: adaf0a37



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) FRANCISCO ANTONIO DARAVIÑA QUESADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14872764, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14872764.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO ANTONIO DARAVIÑA QUESADA 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  
20 Abr 2017

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
31 Ene 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  
20 Abr 2017

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
31 Ene 2022

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Mar 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: adaf0a37



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Feb 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**07 Feb 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  
**20 Abr 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**31 Ene 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  
**07 Feb 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: adaf0a37



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Feb 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Feb 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales

Fecha de inscripción  
**20 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Muebles no clasificados en otra especialidad

Fecha de inscripción  
**07 Feb 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  
**07 Feb 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: adaf0a37



### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Feb 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  
**07 Feb 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0545, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0356, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0294, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GUADALAJARA DE BUGA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 10 SUR NO. 7-56

Teléfono: 2383656-3166412222

Correo Electrónico: frandara@hotmail.com



PIN de Validación: adaf0a37



### Experiencia verificada:

-LA LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES - AVALÚOS URBANOS, RURALES Y ESPECIALES - 1998.

- INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2013.

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Agrario- Universidad Nacional de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO ANTONIO DARAVIÑA QUESADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14872764.

El(la) señor(a) FRANCISCO ANTONIO DARAVIÑA QUESADA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



### PIN DE VALIDACIÓN

adaf0a37

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal