

ACTUALIZACION AVALUO - CASA -

LUZ MARINA ROMERO URREGO <luz_maro@hotmail.com>

Vie 25/11/2022 4:04 PM

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Guadalajara De Buga <j03cmbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑORES

JUZGADO 3 CIVIL MUNICIPAL BUGA VALLE.

E.S.D.

REF: RADICADO 76111400300320210025400 Divisorio Menor Cuantía

Demandante: AURORA ROMERO BASTO

Demandados: ERIKA ROMERO BASTO Y KEVIN ROMERO

LUZ MARINA ROMERO URREGO, actuando en mi condición de Procuradora Judicial de la demandante en el proceso de la referencia, respetuosamente manifiesto que adjunto a la presente hago llegar actualización del predio CASA, teniendo en cuenta que el avalúo presentado con la demanda, se llevó a cabo 12/04/2021 y a la fecha, 25/11/022, conforme a los comparativos con el mercado y el costo o reposición, éstos han cambiado.

Anexo lo anunciado.

Cordialmente,

LUZ MARINA ROMERO URREGO

CC 41653851

T.P. 26945 C.S.J.

Tel 3022909476

Luz_maro@hotmail.com

Cali. 19 de noviembre de 2022

Respetada

LUZ MARINA ROMERO
C.C 41653851
Ciudad.

De acuerdo con su solicitud tenemos el gusto de presentar a continuación, nuestro concepto sobre el valor del inmueble ubicado en la **CALLE 19A # 7 - 27 URB. BELLO HORIZONTE** barrio **BELLO HORIZONTE** del municipio de **BUGA – VALLE DEL CAUCA**.

Según informe adjunto, el avalúo arroja un valor total de **NOVENTA Y SIETE MILLONES, QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL, CIENTO SETENTA Y NUEVE PESOS MDA/CTE. (97.533.179,01)**

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
Valuador certificado
R.A.A/1.128.441.805

INFORME TÉCNICO

DE AVALÚO URBANO

SANTIAGO DE CALI - VALLE DEL CAUCA 19/11/2022

SOLICITANTE: LUZ MARINA ROMERO CC. 41653851



CONTENIDO:

	# PAG.
- 1. INFORMACIÓN BASICA	1
- 2. MARCO NORMATIVO	2
- 3. ASPECTO JURÍDICO	3
- 3.1. DETERMINACIÓN FISICA DEL BIEN AVALUADO	3
- 3.2. NORMAS URBANAS	3
- 4. ÁREAS, CABIDAS Y LINDEROS DEL INMUEBLE	4
- 4.1. MATERIALES Y ACABADOS	4
- 4.2. DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN	5
- 4.3. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN	5
- 4.4. SERVICIOS COMUNALES	5
- 5. ASPECTO ECONÓMICO	6
- 6. MÉTODOS APLICADOS	6
- 7. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	7
- 7.1 VALOR TOTAL COMERCIAL DEL INMUEBLE	7
- 8. CONSIDERACIONES FINALES	8
- DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	9
- MEMORIA DE CALCULO (TERRENO)	10
- OFERTAS DE MERCADO	-
- MAPAS DE LOCALIZACIÓN	-
- REGISTRO FOTOGRÁFICO	-

FORMATO UNICO DE AVALÚOS URBANOS DE ACUERDO A NORMA NTS S03

1. INFORMACIÓN BÁSICA

CIUDAD	SANTIAGO DE CALI - VALLE DEL CAUCA		NPH	SI	ID	N/A	AVALUO C.	34.450.000
							FECHA FACTURA	31/01/2021
FECHA DE DILIGENCIA			DÍA	MES	AÑO		No. AVALÚO	
VISITA DE INSPECCIÓN			17	11	2022		NOV-171102	
ENTREGA INFORME			19	11	2022			

SOLICITANTE DEL AVALÚO	LUZ MARINA ROMERO CC. 41653851				
PROPOSITO O DESTINO DEL AVALUO	PROCESO DIVISORIO (JUZGADO)				
DIRECCIÓN INMUEBLE (CATASTRAL)	CALLE 19A # 7 - 27 URB. BELLO HORIZONTE				
PROPIETARIOS	CONTENIDOS EN EL PUNTO # 2. ASPECTO JURIDICO				
TIPO DE INMUEBLE	☐ APARTAMENTO ☒ CASA ☐ OFICINA ☐ LOCAL ☐ PARQUEADERO ☐ DEPOSITO				
DEPARTAMENTO	VALLE DEL CAUCA	MUNICIPIO	GUADALAJARA DE BUGA	BARRIO	BELLO HORIZONTE
BARRIOS ALEDAÑOS	FUEMAYOR, PALMITA				
VÍAS DE ACCESO	CALLE 19A, CARRERA 7A, CALLE 19, CARRERA 7				
TRANSPORTE	TRANSPORTE PUBLICO TRADICIONAL, TRANSPORTE PRIVADO				

SERVICIOS PÚBLICOS	☒ ACUEDUCTO ☒ ENERGÍA ☒ ALCANTARILLADO ☒ TELÉFONO ☒ GAS
--------------------	---

TIPO DE VIAS DE ACCESO	☒ PAVIMENTADA ☐ CARRETEABLE ☐ FERREA
ESTADO VIAL	☒ BUENA ☐ REGULAR ☐ MALA
CARACTERISTICAS VIALES	☐ PEATONAL ☐ VEHICULAR ☒ MIXTA

2. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIOS	AURORA ROMERO BASTO - ERIKA ROMERO BASTO						
	KEVIN ARTURO ROMERO CABAL						
ESCRITURA PÚBLICA	1756	FECHA	9/07/2018	NOTARIA	PRIMERA	DE	GUADALAJARA DE BUGA

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	PRINCIPAL		GARAJE No.1		DEPOSITO
	373-37929				
CEDS. CATASTRALES	.761110102000003010911900000011				
COEF. COPROPIEDAD	50%				
ESCRITURA DE P.H.	1664	FECHA	24/11/1988	NOTARIA	1 DE BUGA

2.1 NORMAS URBANAS

SEGÚN ACUERDO NO. 068 DE 2000 (30 DE OCTUBRE) POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO	
TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA	
EL INMUEBLE CUMPLE CON LAS NORMAS QUE RIGEN ACTUALMENTE PARA EL SECTOR ☒ SI ☐ NO	

3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

LINDEROS Y ESPECIFICACIONES		MEDIDAS: NORTE EN 6M, SUR, EN 6M, ORIENTE EN 14M, OCCIDENTE EN 14M, LINDEROS: EN ESCRIT. # 89 DE 20-01-89 NOTARIA 2 DE BUGA					
TOPOGRAFÍA	PLANA	FORMA GEOMÉTRICA	REGULAR	FRENTE	N/A	FONDO	N/A
AREA DE LOTE		N/A	M ²	AREA LIBRE CUBIERTA		N/A	M ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA		71,47	M ²	GARAJE No. 1		N/A	M ²
AREA PRIVADA		64,575	M ²	DEPOSITO		N/A	M ²
TOTAL ÁREA PRIVADA		64,575 M ²		INFORMACIÓN EXTRAÍDA DEL CERTIFICADO DE TRADICIÓN - VISITA DE INSPECCIÓN			

Los bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal, el avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan. De acuerdo a la resolución 620 del 23 de Septiembre del año 2008 del IGAC, capítulo 3 Artículo 18

3.1 DETALLE DE LA CONSTRUCCIÓN

TIPO INMUEBLE	Casa	ESTRATO	2
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	☒ TRADICIONAL ☐ MUROS DE CARGA ☐ PREFABRICADA MIXTA ☐ MAMPOS/ ESTRUCTU		
USO ESPECIFICO	☒ UNIFAMILIAR ☐ BIFAMILIAR ☐ MULTIFAMILIAR ☐ COMERCIAL		
ESTILO ARQUITECTONICO	☒ CONTEMPORANEO ☐ MODERNO ☐ REPUBLICANO ☐ INTERES CULTURAL		
VIDA ÚTIL DEL INMUEBLE	100	VETUSTEZ	33
		REMANENTE	67
		ALTURA INMUEBLE	1
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.		

3.2 MATERIALES Y ACABADOS

CUBIERTA	TEJA COLONIAL
FACHADA	PAÑETADA, ESTUCADA Y PINTADA CON ACABADOS EN GRANIPLAST
ESTRUCTURA	CONFINADA EN COLUMNAS Y VIGAS
PAREDES	PAÑETADAS, ESTUCADAS Y PINTADAS
PISOS	GRANITO, CERAMICA
CIELO RASOS	PLACA DE ENTRE PISO, PAÑETADA, ESTUCADA Y PINTADA
ESCALERAS	NO APLICA
VENTANAS	PERFILERIA EN HIERRO FORJADO Y VIDRIO TEMPLADO
PUERTAS	INGRESO E INTERIORES METALICAS
CLOSETS	NO APLICA
COCINA	SENCILLA, MESON EN BALDOSA TRADICIONAL, CAJONERAS EN MADERA
BAÑOS	ENCHAPE SENCILLO, DIVISION EN CORTINA IMPERMEABILIZADA, BATERIAS SANITARIAS FUNCIONALES

4. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN

	PISOS					PISOS					PISOS			
	1	2	3	4		1	2	3	4		1	2	3	4
SALA	1				ALCOBA DE SERVICIO					HALL ACCESO				
COMEDOR	1				ALCOBAS	3				HALL ALCOBAS				
COCINA	1				BAÑO DE SERVICIO					GARAJE CUBIERTO				
ZONA DE ROPAS	1				BAÑOS ALCOBAS					GARAJE DESCUBIERTO				
BODEGAS					BAÑO SOCIAL	2				OFICINA				
PATIO	1				MEZZANINE					TERRAZA				
DEPOSITO					ESTUDIO					LOCAL				

4.1 SERVICIOS COMUNALES

LOBBY	☐	GIMNASIO	☐	C.C. DE TELEVISION	☐
RECEPCIÓN	☐	ZONAS HUMEDAS	☐	EQUIPOS DE PRESION	☐
SALÓN COMUNAL	☐	PISCINA	☐	PARQUEADERO VISITANTES	☐
ZONAS VERDES	☐	CANCHA DE TENIS	☐	SHUT BASURAS	☐
ADMINISTRACION	☐	BBQ	☐	SUBESTACION	☐
ASCENSOR	☐	SQUASH	☐	TERRAZA COMUNAL	☐
CITOFONO	☐	PARQUE INFANTIL	☐	CUARTO DE BOMBAS	☐

5. ASPECTO ECONÓMICO

UTILIZACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE	EL INMUEBLE ES DE USO RESIDENCIAL
	DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 142 DE 1994
ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA	ZONA NETAMENTE RESIDENCIAL
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA	BUENO ACORDE A LA DINAMICA INMOBILIARIA DEL SECTOR

6. METODOS APLICADOS

☒ Método comparativo o de mercado
 ☒ Método de costo o Reposición
 ☐ Metodo de capitalización de rentas
 ☐ Metodo Residual

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

MÉTODO DE COSTO O REPOSICION. Es la que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avaluo apartir de estimar el costo total de la construccion a precios de hoy bien semejante al del objeto de avaluo y restarle la depreciacion acumulada.

7. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M ²	TOTAL
ÁREA PRIVADA	64,575 M ²	\$ 1.510.386,05	\$ 97.533.179,01
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 97.533.179,01

NOVENTA Y SIETE MILLONES, QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL, CIENTO SETENTA Y NUEVE PESOS MDA/CTE.

Cordialmente,



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



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 llevo 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 intereses, 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.

Vigencia del avalúo: De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422, de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19, del Decreto 1420, de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

LOS SIGUIENTES SON LOS ANEXOS QUE CONTIENE EL INFORME

MEMORIA FOTOGRAFICA



MEMORIAS DE CALCULO



MAPA DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE



MEMORIA DE CALCULO PARA BIEN INMUEBLE

UBICACIÓN	FUENTE	PISO	AREA	No. GARAJES	EDAD	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR ACABADOS	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR GARAJE	VALOR COMERCIAL	VALOR M²	VALOR HOMOLOGADO
-----------	--------	------	------	----------------	------	---------------------	--------------------	-----------------------	--------------	--------------------	----------	---------------------

GUADALAJARA DE BUGA	Código Fincaraíz: 7556673	1	126	0	30+	1	1	1		195.000.000	1.547.619	1.547.619
GUADALAJARA DE BUGA	Código Fincaraíz: 3708056	1	90	0	30+	1	1	1		135.000.000	1.500.000	1.500.000
GUADALAJARA DE BUGA	Código Fincaraíz: 7563667	3	243	0	30+	1	1	1		350.000.000	1.440.329	1.483.539

INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO

1	64,58	0	30
---	-------	---	----

COEF AP/AC	0,90
------------	------

PROMEDIO M²	1.495.982,8
PROMEDIO M² HOMOL.	1.510.386,0
DESVIACIÓN ESTANDAR	33.278,6
COEFICIENTE VARIACIÓN	2,20%

OFERTAS DE MERCADO EN EL SECTOR

- | | |
|---|---|
| 1 | https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/montellano/buga/7556673 |
| 2 | https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/divino-nino/buga/3708056 |
| 3 | https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-concordia/buga/7563667 |

Casa en venta
Montellano - Buga - Valle del Cauca



Descripción general
Casa en Barrio Montellano consta de Garaje, Sala comedor, cocina, 3 Habitaciones, Hall, patio, zona de oficinas y terrazas.
Código Financiero: 7556673

Características:

- Habitaciones: 3
- Baños: 2
- Paseos/terrazas: 1
- Área construida: 140 m²
- Área privada: 6 m²
- Entradas: 2

Precio total (COP): \$ 195.000.000

¿Te interesó este inmueble?

[Ver fotos](#)

[Quiero que me contacten](#)

[Reportar error](#)

Casa en venta
DIVINO NIÑO - Buga - Valle del Cauca



Descripción general
VELOZA INMOBILIARIA VENDE LINDA CASA 1 PLANTA BIEN UBICADA CERCA A ZONA COMERCIAL, TRES HABITACIONES, SALA Y COMEDOR INDEPENDIENTES, HALL, COCINA, 1 BAÑO, PATIO AMPLIO CON POSIBILIDAD DE REMODELAR PARA MAS HABITACIONES BONITOS ACABADOS EN PERFECTO ESTADO MAS INFORMACION O CRA 16 7-69 VELOZA INMOBILIARIA BUGA.

Precio total (COP): \$ 135.000.000

¿Te interesó este inmueble?

Casa en venta
La Concordia - Buga - Valle del Cauca

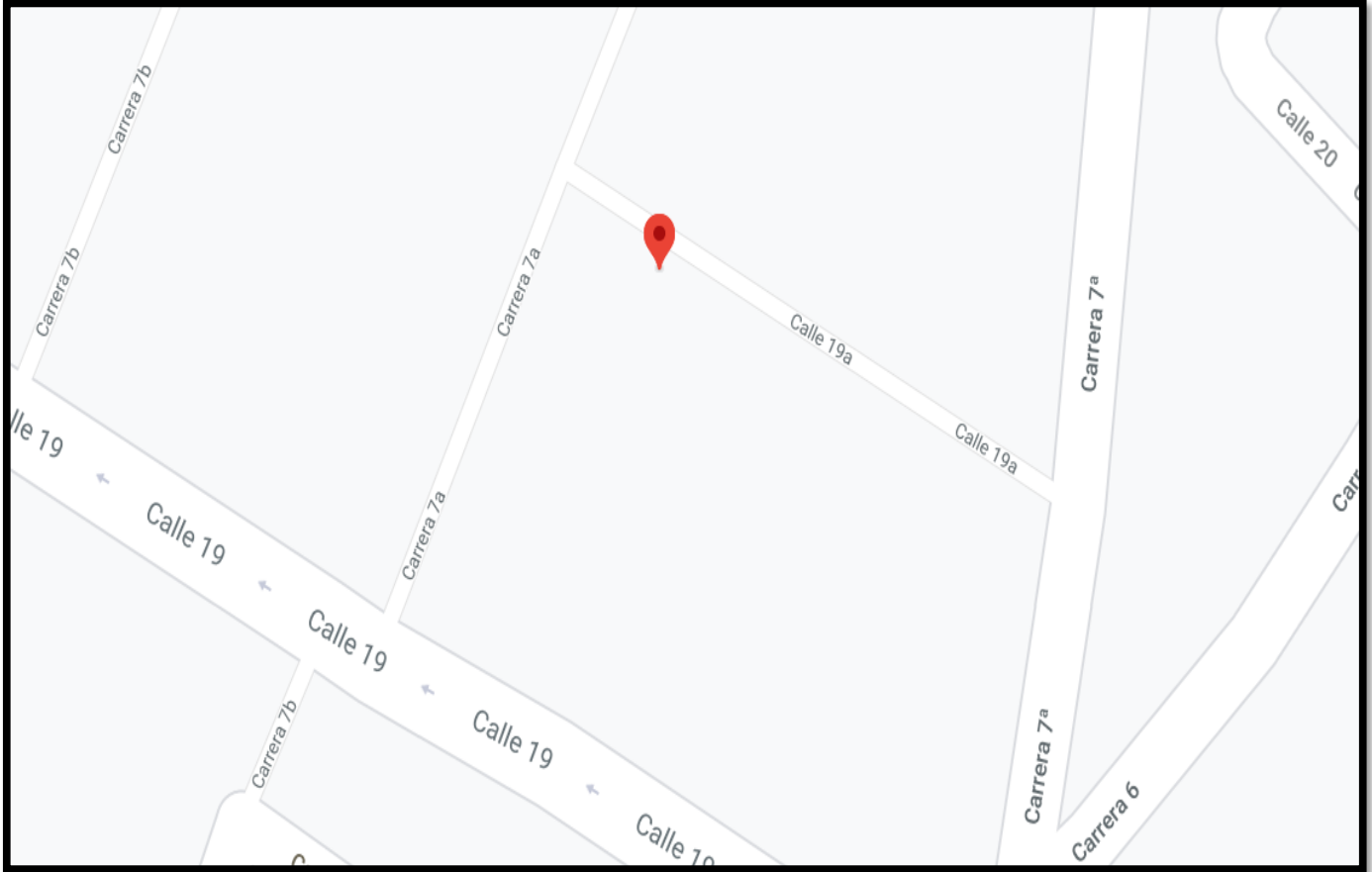


Descripción general
Venta casa unifamiliar de 3 pisos en la Concordia Buga con un área de 8 mts de frente x 11 de fondo. En el primer piso cuenta con 1 parqueadero para carro o un local comercial independiente, una cocina semi integral. En total consta de 9 habitaciones, 3 baños, sala-comedor, 2 salas auxiliares, 2 patios. Se pueden independizar los pisos para hacer 3 apartamentos. COTI 5796400F Inversión \$250 millones negociables.

Precio total (COP): \$ 350.000.000

¿Te interesó este inmueble?

PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE



COORDENADAS
LATITUD:3.9079868874822834
LONGITUD:76.2912770266916

REGISTRO FOTOGRÁFICO











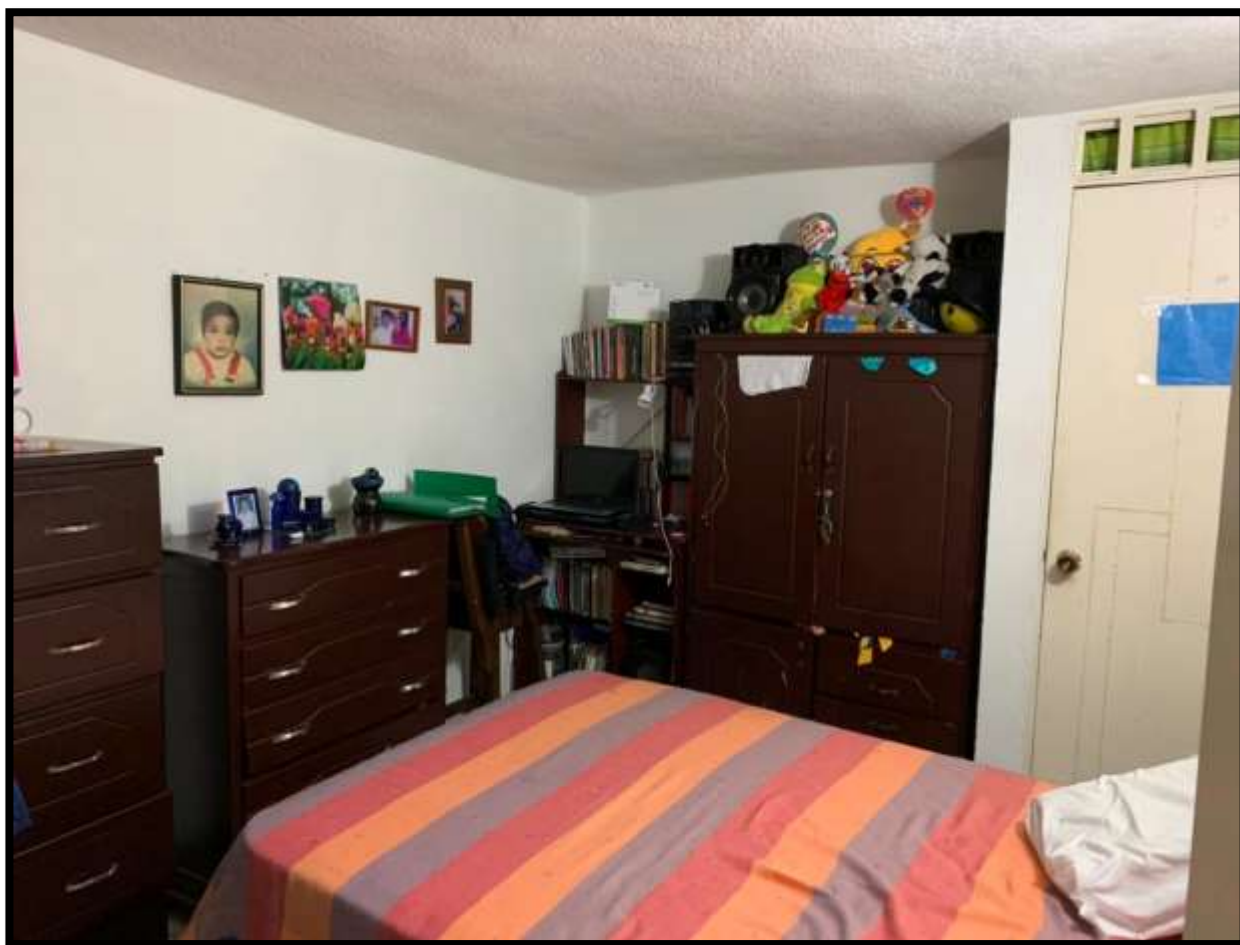




















Santiago de Cali, 19 de noviembre de 2022

Señor:

JUZGADO CIVIL

Ciudad.

Referencia: PROCESO DEMANDA DECLARATIVA ESPECIAL DE DIVISIÓN MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE

DANNY TAVERA TORO, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como perito evaluador, debidamente reconocido para tal fin por el Registro Abierto de Evaluadores que se anexa con el dictamen. Respetuosamente me dirijo a su despacho con el objeto de presentar el dictamen pericial que determina el valor del bien y el tipo de división que fuere procedente, con lo que me dispongo a presentar atendiendo lo enunciado.

Artículo 406. Partes. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama. (Subrayado fuera del texto original).

En atención a lo dispuesto por la norma procedo a cumplir con lo señalado de la siguiente manera:

1. **EN CUANTO AL VALOR DEL BIEN:** Según lo evidenciado en el inmueble materia del litigio sobre el que se efectuó la inspección, se identifica con la matrícula inmobiliaria **373-37929**, código catastral **761110102000003010911900000011**, ubicada en la **CALLE 19A # 7 - 27** barrio **URB. BELLO HORIZONTE** del municipio de **BUGA – VALLE DEL CAUCA**. Sobre el cual se aplicaron los criterios de evaluación utilizados y aprobados por la resolución 620 del **INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI**, apoyado con la memoria fotográfica, las memorias de cálculo, el mapa de ubicación y la investigación vecinal efectuada para concluir el resultado final, por lo que se logró determinar que el valor comercial del inmueble que se puede detallar en el informe valuatorio presentado.

2. **EN CUANTO AL TIPO DE DIVISION:** El inmueble de matrícula inmobiliaria **373-37929**, NO es susceptible a división material, dado que cualquier división o fraccionamiento debilitaría en su estructura y sobre todo por ser un inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal. Razón por la cual su división solo se puede efectuar por **VENTA DEL BIEN INMUEBLE COMUN** y repartir el producto de la venta entre las partes

1. **Reglas básicas.** En los sectores resultantes de procesos urbanísticos originales con base en loteo, rigen las siguientes reglas:

a. En sectores calificados como de tipología aislada por la ficha reglamentaria:

No se permiten subdivisiones.

b. En sectores calificados como de tipología continua por la ficha reglamentaria:

La ficha reglamentaria señala los subsectores en los que se permite la subdivisión de predios, así como las dimensiones mínimas sobre frente y área de los lotes producto de subdivisión.

2. **Normas para subdivisiones en UPZ reglamentadas.** Sin perjuicio del ámbito de aplicación definido en el artículo 1 del presente decreto, ni de lo dispuesto en el numeral 1) del presente artículo, en las UPZ en las que no se hayan contemplado normas sobre subdivisiones, rigen las siguientes disposiciones:

a. En predios pertenecientes a sectores regulados por el tratamiento de **consolidación urbanística** que mantienen su norma original, se aplica lo establecido en la norma específica que se mantiene.

3. **EN CUANTO A LAS MEJORAS:** Estas no se determinan ni se incorporan al avalúo, toda vez que no es el objeto de la demanda

El presente avalúo se efectúa a petición del contratante y se ajusta a la realidad de los elementos verificados al momento de realizar la inspección del bien mencionado y hace complemento con el trabajo de avalúo que se encuentra inserto en el cuaderno de la demanda.

Esperamos haber cumplido con lo solicitado y poder colaborarles en otra oportunidad.

Cordialmente.



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



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 19 días del mes de noviembre de 2.022, **DANNY TAVERA TORO**, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, identificado con **C.C 1128441805** de Medellín actuando como avalador 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 Santiago de Cali y Bogotá de conformidad con el certificado de existencia ubicada en la **AV. CIRCUNVALAR # 60-25 SEGUNDI PISO BARRIO PAMPALINDA**, 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 avaluador **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

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 Avalúos 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
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE CALDAS	DTE: ESTEFANY ALVAREZ DDO: AMPARO GUTIERREZ LUIS FERNANDEZ ROBERTO PEREZ	DRA. CAROLINA AYALA	PROCESO DIVISORIO	2019-00100
JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN	DTE: LUZ MARINA ESCOBAR DDO: LUZ MONTOYA	DRA. ELIZABETH GÓMEZ	NO SUMINISTRADO	N/S
JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL	DTE: YINA MARCELA AGUDELO DDO: FREDY MUÑOZ	DRA. NATALIA LOAIZA	PRUEBA EXTRAPROCESAL	N/S
JUZGADO 4 CIVIL CIRCUITO DE MEDELLÍN	DTE: JUAN URIBE DDO: OSCAR RUIZ	DRA. BLANCA OSORIO	PROCESO LIQUIDATORIO SOCIEDAD DE HECHO	2014-00973
JUZGADO 50 CIVIL DEL CIRCUITO	DTE: ELSA ALICIA NOVA DDO: AIDA SONIA VEGA	DRA. CINDY ZATARE	PROCESO DIVISORIO	2011-225
JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE SOPETRAN	DTE: RODRIGO ORLANDO GOMEZ DDO: CAROLINA ROJAS	DR. LUIS BEDOYA	PROCESO HIPOTECARIO	2019-00020
JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD	DTE: OLGA DE JESÚS CALLE MARTINEZ DDO: SIGILFREDO GRISALES	DRA. DIANA PELAEZ	PROCESO VERBAL SUMARIO SIMULACION	2017-00174
JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL	DTE: RIGOBERTO RICO DDO: EUCARIS BEDOYA	DRA. JENNIFER MENA	PROCESO DIVISORIO	2019-718
JUZGADO 24 CIVIL MUNICIPAL	DTE: JHON JAIRO ZAPATA DDO: WILLIAM ZAPATA Y OTROS	DRA. JENNIFER MENA	PROCESO DE SUCESION	2019-228
JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO	DTE: MAHOMA CASTAÑO DDO: LUZ NELLY BETANCUR	DR. LUIS EDUARDO VASQUEZ	PROCESO DIVISORIO	N/S
JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN	DTE: GLORIA YANET ARBOLEDA	DRA. GLADYS RAMIREZ	PROCESO DIVISORIO	2018-00343

-JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL EJECUTIVO HIPOTECARIO	DDO: JUAN PABLO CHAVEZ	DRA. GLADYS RAMIREZ		2012-300
JUEZ QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN	DTE: MARIA ELENA MARTINEZ DDO: GABRIEL JAIME MARQUEZ	DR. JOHN HENRY TORO GALLO	PROCESO DIVISORIO	2019-00993
JUZGADO 2 CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO	DTE: ROBERTO DE JESUS MEJIA DDO: JUAN CARLOS GALEANO	DR. GUILLERMO PEREZ ARANGO	PROCESO EJECUTIVO	2019-011
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN	DTE: MARIA BEATRIZ, OSCA DARIO, ENRIQUE BETANCUR	DR. GLORIA DÍAZ	PROCESO SUCESIÓN	
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SOPETRAN	N/S	DR. ANDRES MONSALVE	PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO	2017-004700
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SOPETRAN	N/S	DR. ANDRES MONSALVE	PROCESO EJECUTIVO	2019-0012500
JUZGADO NOVENO DE FAMILIA DE ORALIDAD DE MEDELLIN	DTE: LUZ EDILMA VALENCIA GUEVARA DDO: MAYER ALEJANDRO LONDOÑO	DR. RAUL ANTONIO YEPES	PROCESO LIQUIDATORIO	2019-854
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD	DTE: DENIS IVONNE POSADA Y OTRO DDO: JOSEFINA POSADA DE MADRID Y OTRO	DR. JORGE IVAN MADRIGAL	PROCESO DIVISORIO	2020 00046
JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGUI	DTE: JAIME ALBERTO CANO MONTOYA DDO: HECTOR DE JESÚS CANO MONTOYA	DRA. LEIDY GÓMEZ	PROCESO JUDICIAL	2019-1023
ANTES, JUZGADO 10 CIVIL CIRCUITO DE MEDELLIN, HOY,JUZGADO 3 DE EJECUCIÓN CIVIL CIRCUITO DE MEDELLÍN	DTE: JUAN SAFFIE DDO: JADIANDO SAS Y OTRO	DR. GUILLERMO PEREZ.	PROCESO EJECUTIVO CONEXO	2018-330
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL	DTE: ORLANDO DE JESÚS BEDOYA DDO: TERESA DEL SOCORRO RESTREPO	DR. JUAN CARLOS GONZALEZ	PROCESO EJECUTIVO MENOR CUANTIA	2018-00392
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD	N/S	DRA. ORFILIA SOTO	PROCESO DIVISORIO	2020-00213
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO	DTE: JOSE ALFONSO FRANCO DDO: SARA GIL GONZALEZ	DR.BEATRIZ ELENA FRANCO	PROCESO DIVISORIO	2020-00029

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE MEDELLÍN	DTE: EDIFICIO CAÑA BRAVA PH DDO: ALEXANDRA TATIANA GONZALEZ M.	DR. JAZMIN PUERTA	REMATE	2016-00233-00
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ORALIDAD	DTE: ANIBAL DE JESÚS FRANCO MARÍN DDA: ZENaida AGUDELO MOLINA	DR.LILIANA VILLA	SUCESION	2011-0037700
PROMISCOU DEL CIRCUITO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA.	DTE: PABLO ECHEVERRI MESA (ANTES SISTEMCOBRO S.A.S ANTES BANCO COLPATRIA S.A.) DDO: DIANA BARRANTES LENIS	DR. JUAN DAVID CASTRO	EJECUTIVO HIPOTECARIO	2012 – 0148
JUZGADO TERCERO DE EJECUCION CIVIL DEL CIRCUITO	DTE: MARIA CAROLINA SAFFIE ROBERTSON – GWENDELYN DAISY ROBERTON CLEARY DDO: JADIANO S.A.S. ALBERTO HURTADO VILLEGAS	DR GUILLERMO PEREZ	JUZGADO	2018-00330-00
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS	DTE: JORGE MARIO RAMIREZ BUSTAMANTE DDO: JUAN GUILLERMO TOBON PEREZ	APODERADA: CLARA INES VILLA GIL, DR.PEDRO PABLO CARDONA GALEANO	EJECUTIVO HIPOTECARIO	05001 31 03 008 2010049800
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE MEDELLIN	PROCESO DAMARIS _ HENRY MEJIA	CAMILO MEJIA	PROCESO EJECUTIVO	2015-00386-00
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE FRONTINO	DTE: HENRY MEJIA MARIN-CAMILO MEJIA JARAMILLO DDA: DAMARIS DEL SOCORRO DURANGO MONTOYA	CAMILO MEJIA	SUBCOMISIÓN	2015-00386-00
JUZGADO PRIMERO (1º) CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI, VALLE (JUZGADO DE ORIGEN: 8º CIVIL CIRCUITO DE CALI, VALLE)	DTE: GLOBAL GARLIC S.A. NIT No. 811.032.699-7 DDOS: HEREDEROS DETERMINADOS DEL SEÑOR VICTOR MANUEL DUQUE GÓMEZ	DR. JUAN DAVID CASTRO M	SUCESIÓN	2018 - 138
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE MEDELLIN E.S.D. ORIGEN:JUZGADO 14 CIVILDE CIRCUITO DE MEDELLIN	DTE: ASTRID MARCELA MONTOYA – JOAQUIN GUILLERMO ALVAREZ DD: URBANISMO SOSTENIBLE S.A.S	DR. JUAN ESTEBAN VANEGAS	EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO	2016-232

JUZGADO DECIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD	DTE: MARIA YANETH LOPEZ AGUDELO DDO: TATIANA PAOLA ACEVEDO S. Y OTROS	DR. JHON JAIR DUQUE	DIVISORIO	00092 00
JUZGADO DECIMO CINCO CIVIL MUNICIPAL DE CALI	DTE: GLORIA LUZ ACEVEDO GALLEGU 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 S.A.S. NIT. 860069879-4 Y PERSONAS INDETERMINADAS	NO SUMINISTRADO	PROCESO VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA EXTRAORDINARIA ADQUISITIVO DE DOMINIO	2018-00817
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: RICAR 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
--	---	---	--	------------------------------

6: Manifestamos que a la fecha de la presentación del dictamen rendido por la empresa Avalúos 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
- Impuesto Predial del último año
- 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



PIN de Validación: ba910af6



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: AV. LOS CERROS N° 60 - 25, SEGUNDO PISO

Teléfono: 3006170108

Correo Electrónico: dannitavera70@gmail.com



PIN de Validación: ba910af6



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúo urbano y en Avalúo rural - INTE

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

ba910af6

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal