



DICTAMEN PERICIAL

***PREDIO LA ELVIRA, BIEN E, MANZANA 101
Corregimiento El Carmen
Municipio de Dagua
Valle del Cauca – Colombia***

**ELABORADO POR:
LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA S.A.S.
Nit. 900.492.478-1**

**SUSCRITO POR:
ALVARO GAVIRIA MORA, c.c. 19.391.719
RAA AVAL-19391719**

**A SOLICITUD DE:

Dr. JOSE HUMBERTO COLLAZOS**

Santiago de Cali, Agosto 4 de 2022

CONTENIDO DICTAMEN

1. OBJETO DEL DICTAMEN	6
2. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE.....	6
2.1 Ubicación.....	7
3. AVALUO COMERCIAL.....	7
3.1. GENERALIDADES.....	7
3.2. OBJETO DEL AVALUO	7
3.3. DEFINICION AVALUOS COMERCIALES.....	8
3.4. INFORMACIÓN BÁSICA	8
3.5. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.....	8
3.6. TITULACIÓN	8
3.6.1. Escritura Pública, Matrícula Inmobiliaria y Cédula Catastral:.....	8
3.6.2. Observaciones jurídicas:	9
3.7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR Y DE LOCALIZACIÓN	9
3.7.1. Actividades predominantes	9
3.7.2. Estratificación socio – económica	9
3.7.3. Vías de acceso o influencia del sector.....	9
3.7.4. Infraestructura urbanística.....	10
3.7.5. Transporte público.....	10
3.7.6. Actividad edificadora.....	10
3.7.7. Reglamentación urbanística del sector	10
3.7.8. Perspectivas de valorización	12
3.8. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	12
3.8.1. Cabida superficiaria:.....	12
3.8.2. Linderos generales:	13
3.8.3. Topografía.....	13
3.8.4. Forma geométrica	13
3.8.5. Cerramientos	13
3.8.6. Servicios públicos del sector	13

3.9. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES	14
3.9.1 Avalúo de Reposición	14
3.9.1.1. Herederos de Virgilio Collazos Ramírez.....	15
3.9.1.2 Herederos de Enrique Collazos Ramírez	16
3.10. JUSTIFICACION TECNICA Y ECONOMICA.....	18
3.10.1. Perspectivas de valorización	18
3.10.2. Factor de comercialidad	18
3.10.3. Estudio de mercado lote.....	18
3.10.4. Técnica valuatoria.....	19
3.11. CRITERIOS Y COMENTARIOS.....	23
3.11.1 Vigencia	24
3.12. CONCLUSIONES DEL VALOR	24
4. DETERMINACION DEL TIPO DE DIVISION PROCEDENTE	25
5. AVALÚO LOTES DE TERRENO INDEPENDIENTES.....	26
5.1 DEL ÁREA DE LOS HEREDEROS DE VIRGILIO COLLAZOS RAMÍREZ	26
5.2 DEL ÁREA DE LOS HEREDEROS DE ENRIQUE COLLAZOS RAMÍREZ.....	26
6. AVALUO CONSTRUCCIONES Y MEJORAS	27
6.1 DE LA CASA No. 1. Herederos de Virgilio Collazos Ramírez.....	27
6.2 DE LA CASA No. 3. Herederos de Enrique Collazos Ramírez	27
7. CONCLUSIONES DICTAMEN PERICIAL	27
• Yo, Álvaro Enrique Gaviria Mora identificado con CC 19.391.719, Declaro que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte señor Humberto Collazos. He sido designado en dos ocasiones por el apoderado de la parte para dictámenes periciales divisorios para sus clientes Hector Felipe Estrada Martínez y Las empresas Carvajal y CIA, Sura, Concreto y Conalvias.	

A continuación se detallan algunos dictámenes periciales que ha elaborado el suscrito:

Proceso:

Apoderado Demandada:
Juzgado:
Materia:

Pertenencia.

Reneira Herrera Mantilla y otros contra Comfandi
Raffo Palau Abogados
Tercero Civil del Circuito
Localización del predio con código catastral E-235-026-3, y código nacional 760010100111000020026000000026, correspondiente al inmueble con la matrícula inmobiliaria No. 370-99240, con nomenclatura actual Calle 28 No. 23C – 08

Proceso: Administrativo

Apoderado Demandante:

Juzgado:

Materia:

Gestión Inmobiliaria S.A.S.

Tribunal de lo Contencioso Administrativo

Conceptuar sobre lo que se refiere al trámite Plan Parcial Cristales IV que se desarrollaría en la Subárea 5 de la ficha normativa 175 Pam; en el sector de Cristales, concretamente en los predios comprendidos en la Urbanización Cristales IV, en lotes vecinos del Conjunto Residencial Altos de Cristales, ubicado en la Carrera 35 A No. 11 B oeste – 105 (sobre la antigua Carrera 25D oeste).

Concepto sobre el rango porcentual sobre el valor de las ventas para determinar el valor de un predio.

Proceso:

Convocado por:

Arbitraje

María Virginia Cadena López, Fernando Alfredo Cadena López, Miguel José Tejada López, Guido Fernando Tejada López y Andrés Felipe Tejada López contra Gustavo Adolfo Cadena López, G.A. Cadena López y Cía. S. en C., y M.S. López y Cía. S. en C.

Entidad:

Materia:

Tribunal de Arbitramento Institucional de Mayor Cuantía

Rendir dictamen pericial sobre el cuestionario descrito en el Acta No. 14 del proceso.

Proceso:

Apoderado Demandante:

Juzgado:

Materia:

Civil

Raffo Palau Abogados

Juzgado 14 Civil del circuito

Proceso de Simulación

Proceso:

Apoderado Demandante:

Juzgado:

Materia:

Administrativo

Dr. Rafael Ángel Díaz

En presentación

Dictamen pericial dentro de proceso administrativo de expropiación judicial o administrativa que adelanta el departamento del valle del cauca, sobre el predio rural registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-82832, identificado catastralmente con el número 768920002000000050425000000000.

Proceso:

Apoderado Demandante:

Juzgado:

Materia:

Administrativo

Ana Marcela Albarracín Camacho

Por definir

Demanda Adquisición de Tierra, Lucro Cesante, Daño Emergente

Proceso:

Apoderado Demandante:

Juzgado:

Materia:

Emergente

Administrativo

Rodrigo Palau

Por definir

Demanda Adquisición de Tierra, Lucro Cesante, Daño

Los métodos, exámenes, experimentos e investigaciones son similares a los anteriores y usualmente son los mismos o al menos parecidos En el ejercicio regular de mi profesión.

Declaro que no me encuentro incurso en causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

LISTA DE ANEXOS

ANEXO 1. Registro Fotográfico

ANEXO 2. Plano

ANEXO 3. Hoja de vida perito evaluador ALVARO GAVIRIA MORA

ANEXO 4. Registro Abierto de Evaluadores RAA AVAL-19391719

ANEXO 5. Copia Certificado de tradición No. 370-157675

1. OBJETO DEL DICTAMEN

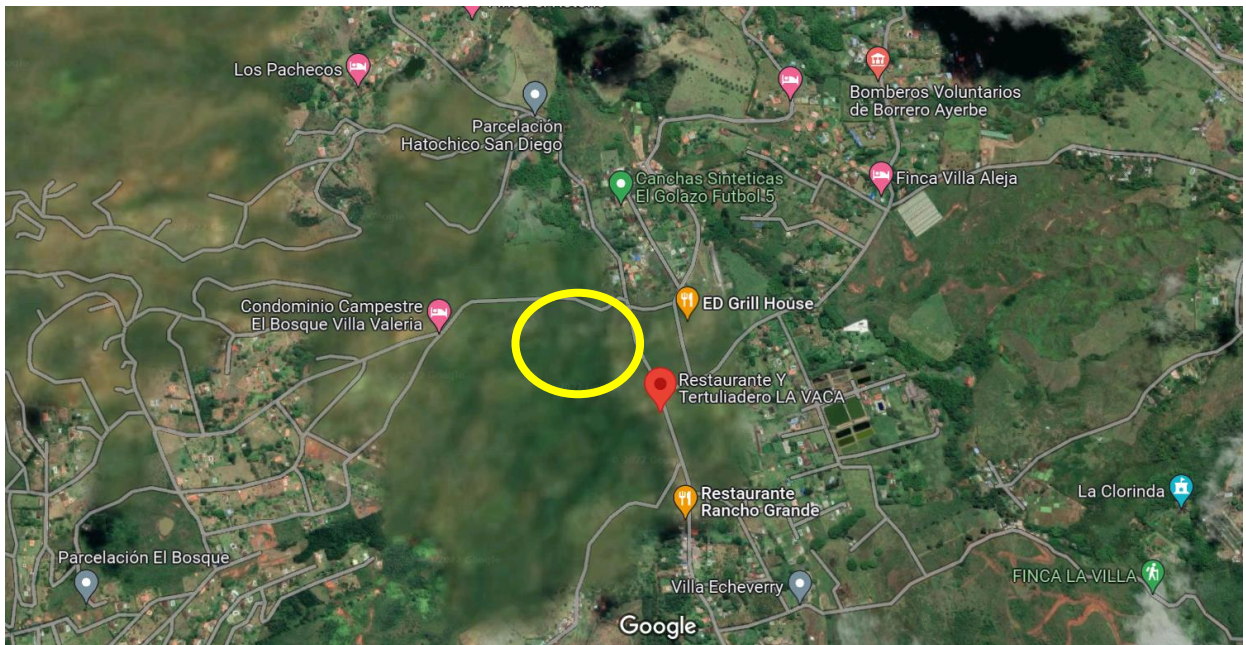
- 1- Efectuar la plena identificación del inmueble identificado como Lote La Elvira, Bien E, Manzana 101, ubicado en el corregimiento El Carmen, municipio de Dagua, Valle del Cauca – Colombia, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-157675.
- 2- Efectuar el avalúo comercial del inmueble.
- 3- Determinación del tipo de división procedente.
- 4- La Partición
- 5- El valor de las mejoras del área de los herederos de Virgilio y de Enrique Collazos Ramírez.
- 6- Avalúo del área de los herederos de Virgilio Collazos Ramírez
- 7- Avalúo del área de los herederos de Enrique Collazos Ramírez

Este dictamen está elaborado según el Artículo 406 del Código General del Proceso.

2. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Para la plena identificación del inmueble, el perito efectuó visita y reconocimiento del mismo, los días 14, 22 y 26 de Junio de 2022. Por lo tanto, se efectuó reconocimiento de la zona de influencia y se realizó un estudio de mercado en la zona homogénea, para elaborar el correspondiente informe de avalúo mediante dicho enfoque. En la visita se verificó que el lote global con 17.100 m² cuenta con 2 construcciones como casas de habitación y una ramada que se utilizan como taller de mecánica, como consta en el registro fotográfico que se adjunta (Anexo 1) y en los planos levantados por el topógrafo Víctor Torres, con licencia 00-0250 CPNT (Consejo Profesional Nacional de Topografía).

2.1 Ubicación



<https://www.google.com/maps/place/Restaurante+Y+Tertuliadero+LA+VACA/@3.5583782,-76.6530511,2287m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x0:0x29bff432540c2431!8m2!3d3.5553482!4d-76.6530091>

Con lo anterior, el predio fue debidamente ubicado e identificado.

3. AVALUO COMERCIAL

Se presenta a continuación el informe de avalúo comercial elaborado por la **LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA**, suscrito por el perito **ALVARO GAVIRIA MORA**.

3.1. GENERALIDADES

El siguiente es el informe del avalúo Comercial practicado a un lote de terreno identificado como La Elvira, ubicado en el corregimiento de El Carmen, municipio de Dagua, con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-157675, con área de 17.100 m², para llegar a su valor comercial y su posibilidad de división material, en Agosto de 2022.

3.2. OBJETO DEL AVALUO

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble descrito en el numeral anterior, mediante el análisis de los factores físicos, económicos, de mercado, valorización y Normas Urbanísticas Municipales que inciden en el valor del mencionado inmueble. El presente informe se efectúa bajo el requerimiento del Artículo 406 del Código General del Proceso.

3.3. DEFINICION AVALUOS COMERCIALES

Se entiende por avalúo comercial la estimación del valor de mercado que tendría un inmueble en un momento determinado, el cual deberá sustentarse por escrito, teniendo en cuenta puntos como la ubicación, estado físico, mantenimiento, acabados, áreas, comercialidad, etc., para determinar un valor.

La definición de valor de mercado es el estimado comercial para una serie de activos que se presume, sería el precio de venta a la fecha del avalúo que lo determina, si transcurriese un tiempo razonable para encontrar un comprador y si la transacción fuese típica de las condiciones existentes en el mercado.

Estos participantes son compradores y vendedores en el mercado principal (o más ventajoso) del activo o pasivo que tienen todas las características siguientes:

- a. Son independientes el uno del otro
- b. Están debidamente informados
- c. Son capaces de realizar una transacción para el activo o pasivo.
- d. Tienen voluntad de realizar una transacción con el activo o pasivo.

3.4. INFORMACIÓN BÁSICA

3.4.1. Solicitante: Dr. JOSE HUMBERTO COLLAZOS
3.4.2. Propietarios: HEREDEROS DE VIRGILIO COLLAZOS RAMIREZ (75%), HEREDEROS DE ENRIQUE COLLAZOS (25%)

3.5. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

3.5.1. CLASE DE INMUEBLE: Lote de terreno y construcciones
3.5.2. USO ACTUAL: Recreacional – vivienda – taller mecánica
3.5.3. DIRECCIÓN: Lote La Elvira, Bien E, Manzana 101
3.5.4. CORREGIMIENTO: El Carmen
3.5.5. MUNICIPIO: Dagua

3.6. TITULACIÓN

3.6.1. Escritura Pública, Matrícula Inmobiliaria y Cédula Catastral:

Ítem	Título de Adquisición	Matrícula Inmobiliaria	C. Catastro
Lote La Elvira	Escritura pública No. 218 del 25 de Enero de 2008, Notaría 1 de Cali.	370-157675	00-01-001-0014-000

3.6.2. Observaciones jurídicas:

No se realizó un estudio de títulos del inmueble por no ser de nuestra competencia.

3.7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR Y DE LOCALIZACIÓN

3.7.1. Actividades predominantes

Se trata de un lote de terreno rural-suburbano, con topografía plana y buena conformación perimetral, el cual en la actualidad cuenta con uso residencial, galpón para taller de mecánica y lago para cría y levante de peces.

ACUEDUCTO, el sistema existente cuenta con disponibilidad para servir la demanda de este servicio.

ALCANTARILLADO, este servicio tiene suficiente capacidad para la evacuación pluvial como para aguas negras.

ENERGIA ELECTRICA, este servicio está instalado con una capacidad suficiente para atender la demanda del sector, y de hecho la del inmueble.

El sector cuenta con los servicios de educación y salud, servidos desde El Carmen, el Borrero Ayerbe, Dagua y Cali.

Desde el punto de vista de abastecimiento, se soluciona en su totalidad desde el mismo sector y desde Cali.

El sector seguirá guardando sus características de zona recreacional, razón por la cual posee una vida económica normal. Anotamos que la parcelación El Bosque y la parcelación El Carmelo están situadas en el mismo sector.

3.7.2. Estratificación socio – económica

Predio Rural Suburbano

3.7.3. Vías de acceso o influencia del sector

3.7.3.1. Identificación: El sector tiene un consolidado sistema vial, especialmente con la vía al Mar.

3.7.3.2. Características Generales: Doble vía, sin separador central.

3.7.3.3. Estado de Conservación: Bueno

3.7.4. Infraestructura urbanística

3.7.4.1. Vías: Con pavimento

3.7.4.2. Andenes: Sin cordón de protección

3.7.4.3. Alumbrado Público: Exterior público parcial

3.7.4.4. Redes de Servicios Públicos: Electrificación, Acueducto, Alcantarillado y alumbrado público son buenos para el sector.

3.7.5. Transporte público

De carácter suficiente.

3.7.6. Actividad edificadora

Sector con casas campestres y con la población de El Carmen, con parcelaciones consolidadas como son El Carmelo y El Bosque.

3.7.7. Reglamentación urbanística del sector

La reglamentación del sector se encuentra contenida en el Acuerdo 004 de 2002. CAPITULO VI MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL ORGANIZACIÓN DEL SISTEMA DE FUNCIONAMIENTO ESPACIAL Se adopta la organización del territorio en (6) seis unidades espaciales de funcionamiento UEF que tienen como característica principal que los habitantes están organizados y atraídos hacia un mismo centro con cierta jerarquía funcional. La polarización ejercida por este centro puede ser de tipo comercial, vial, de transporte, cultural, de servicios básicos, administrativos, financieros, etc.

ARTICULO 3. UEF EL CARMEN. En esta unidad se presentó una fuerte expansión de la construcción de vivienda destinada al descanso, por parte de nuevos propietarios venidos desde Cali, que atraídos por el clima y la topografía del terreno fueron constituyendo parcelaciones y numerosas edificaciones que le cambiaron de manera radical la vocación al uso del suelo que otrora estaba destinado a la actividad agropecuaria.

CAPITULO II DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

ARTICULO 1. Se adopta la siguiente clasificación del suelo rural.:

- 1.1.- SUELO SUBURBANO,
- 1.2. SUELO DE PROTECCIÓN Y
- 1.3.- SUELO DE DESARROLLO AGRARIO

CAPITULO III SUELO SUBURBANO

El Municipio de Dagua define en esta Categoría a:

LOS SUELOS CORRESPONDIENTES A LOS CENTROS POBLADOS, LOS SUELOS CORRESPONDIENTES A LOS CORREDORES URBANOS INTERREGIONALES. Y LOS SUELOS CORRESPONDIENTES A PARCELACIONES

ARTICULO 1.- LOS CENTROS POBLADOS DEFINIDOS COMO SUELO SUB URBANO SON

ATUNCELA	KILÓMETRO 18
BORRERO AYERBE (Km 30)	LA CASCADA
CISNEROS	LA ELSA
EL CARMEN	LOBO GUERRERO
EL DANUBIO	LOS ALPES
EL LIMONAR	LOS CRISTALES
EL NARANJO	PROVIDENCIA
EL PALMAR	SAN BERNARDO
EL PIÑAL	SAN VICENTE
EL QUEREMAL	SANTA MARIA
EL RUCIO	VILLA HERMOSA
EL SALADO	ZABALETAS
JIGUALES	ZELANDIA
JUNTAS	

El Municipio adelantara en todos los centros poblados estudios específicos y de establecimiento de perímetros y se dará prioridad por su importancia económica, estratégica y ambiental a los centros poblados de : LOBOGUERRERO, EL QUEREMAL, BORRERO AYERBE Y EL CARMEN.

ARTICULO 3.- PERIMETRO DE ASENTAMIENTOS CONCENTRADOS.- La Administración Municipal, a través la Oficina de Planeación Municipal, elaborara en el corto y mediano plazo los estudios destinados a la definición de perímetros, definición de áreas de reubicación y definición de conflictos de uso del suelo por encontrarse en zonas de protección o de régimen especial. y estudios geológicos y de oferta ambiental del área rural, lo cual permitirá definir los asentamientos rurales concentrados y dispersos localizados en áreas amenazas y/o riesgos mitigables y no mitigables. En la definición de planes parciales, proyectos de actuación urbanística, de uso y establecimiento de perímetros se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

Los asentamientos concentrados que de acuerdo a la oferta ambiental, pueden continuar establecidos en el área en la cual actualmente se desarrollan, serán delimitados por perímetros.

Las inversiones Municipales y/o Nacionales se realizarán prioritariamente dentro del área incluida en el perímetro de cada uno de los asentamientos concentrados localizados en las zonas de amortiguación y de transición,

Los asentamientos establecidos en áreas de amenaza y o riesgo no mitigable debiera relocalizarse.

Los asentamientos localizados en zonas de alta y mediana amenaza se manejaran con los siguientes criterios:

- a. El índice de ocupación deberá de ser igual o inferior al: 25 %
- b. El índice de construcción será inferior o igual al: 20%.
- c. No se permitirá la subdivisión de predios.
- d. No se permitirá la densificación del área actualmente desarrollada.

En la zona de vivienda rural en asentamientos concentrados se permitirá el desarrollo de los siguientes usos:

Residencial, definido como vivienda únicamente.

Residencial-Mixto, definido como vivienda-comercio y vivienda-servicios complementarios vivienda-parcela.

La vivienda rural en asentamientos concentrados será manejada con los siguientes criterios

Mejoramiento Integral en un mediano plazo de los sistemas de servicios públicos domiciliarios referidos al abastecimiento de agua potable, manejo y disposición final de aguas residuales al igual que aguas lluvias y manejo y disposición final de residuos sólidos

Mejoramiento y/o complementación en el mediano plazo del equipamiento colectivo en salud, educación, recreación, seguridad y desarrollo comunitario.

Mejoramiento referente a los aspectos urbanísticos.

Mejoramiento y reparación de las edificaciones.

A los asentamientos dispersos se les aplicará los siguientes criterios:

Desarrollo de sistemas productivos acorde a los usos potenciales del suelo.

Acorde a la pendiente del terreno se establecen los tamaños de las predios así:

Pendientes Tamaño predial mínimo

Menores al 14% 2000 M2.

15 al 24% 5000 M2

25 al 35% 9000 M2

Mayor al 35% área no ocupable

ARTICULO 4.- REUBICACION DE ASENTAMIENTOS. Para los asentamientos concentrados o dispersos, sometidos al proceso de reubicación, se deberán observar los siguientes criterios para la definición del área del nuevo asentamiento:

No se considerarán áreas en zonas de alta y/o muy alta amenaza

Áreas por fuera de zonas de vulnerabilidad de las cuencas hidrográficas, de acuerdo a los planes de manejo de las mismas.

3.7.8. Perspectivas de valorización

Estables.

3.8. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

3.8.1. Cabida superficialia:

Descripción	Área Ha
Lote “La Elvira”	17.100 m ²

CONCEPTO 1 SOBRE EL AREA: El lote que nos ocupa, con área de 17.100 m² fue adjudicado en su condición de baldío a la familia Collazos Ramírez, compuesta por los hermanos Virgilio, Enrique, Dolores y Ana María en el año 1962.

Posteriormente, el hermano Virgilio adquirió de las señoras Dolores y Ana María, sus hermanas, la participación del 25% que cada una de ellas tenía, quedando entonces los herederos del señor Virgilio con el 75% de la propiedad.

El otro hermano, Enrique Collazos Ramírez y/o sus herederos llamados José Julián y Enrique Collazos, mantienen hasta el día de hoy la propiedad sobre el 25% del todo (17.100 m²), significando un área de 4.275 m². Así las cosas, a los herederos de Virgilio Collazos Ramírez les corresponde un área de 12.825 m².

CONCEPTO 2 SOBRE OCUPACION Y POSESIONES:

El señor Humberto Collazos y su familia construyeron una casa de habitación de aproximadamente 200 m², y un galpón para taller de mecánica en el lote que les corresponde (12.825 m²), casa y mejoras que denominaremos como No. 1 y 2.

El señor Enrique Collazos Ramírez y/o sus herederos, construyeron una casa con área de aproximadamente 100 m², además de un kiosco de 120 m² en desuso, en su parte correspondiente (4.275 m²). Casa No. 3.

3.8.2. Linderos generales:

NORTE:	Predios de Jorge Jiménez y Pedro Collazos.
OCCIDENTE:	Finca de Juan de Dios Collazos
SUR:	Pedio de Jorge Jiménez Cuéllar
ORIENTE:	Colinda con el río Dagua y con la misma finca de Jorge Jiménez Cuéllar

Los linderos descritos anteriormente son los que aparecen en el certificado de tradición. Hoy día, según los levantamientos efectuados por el topógrafo Víctor Torres son:

NORTE:	Predios de Jaime Carvajal
ORIENTE:	Predios de Humberto Collazos y José Gómez
SUR:	La Carretera que conduce de El Carmen a la Parcelación el Bosque
OCCIDENTE:	Río Dagua de por medio con predios de Jaime Carvajal.

3.8.3. Topografía

El inmueble presenta topografía plana, con leve descenso en el lindero del costado occidental contra el río Dagua.

3.8.4. Forma geométrica

Irregular con buena conformación perimetral.

3.8.5. Cerramientos

Alambre de púas y posteadura de madera.

3.8.6. Servicios públicos del sector

Acueducto:	Cuenta con fuentes de agua corrientes como son el Río Dagua por el costado occidental, y derivaciones del mismo que pasan por el centro del lote, inclusive para mantener un lago artificial con área aproximada de 250 m ² .
-------------------	--

Energía eléctrica:	Instalada
Alcantarillado:	Pozos sépticos
Teléfono:	Inalámbrico
Transporte público:	Suficiente.

3.9. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

3.9.1 Avalúo 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.

TABLAS FITTO Y CORVINI. Depreciación: Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 1.5:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
Clase 2:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 2.5:	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
Clase 3:	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
Clase 4.5:	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

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% conservaciones basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) entre la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

Dentro del lote existen construcciones, las cuales serán denominadas con numeración del 1 al 3, como se explicó atrás.

3.9.1.1. Herederos de Virgilio Collazos Ramírez

CASA No. 1

Construida en distintos momentos de tiempo, se presume hace más de 40 años, y adiciones posteriores, cuenta con 200 m² de área, y se compone de 4 alcobas, 3 baños, sala comedor, cocina y corredor lateral. Tiene pisos combinados en cemento, baldosa de cemento y cerámica, baños con enchapes parciales de cerámica, cocina con mesón de concreto, puertas de madera y metal y techos de teja de barro.

Teniendo en cuenta su condición de mejoras construidas sin licencia de construcción y sin haber sido declaradas ante notario, además de su estado de conservación, acabados y edad, se determinó lo siguiente:

Edad de Construcción: 40 años

Vida Útil Remanente: 20 años aproximadamente

Estado: Regular

VALOR DE REPOSICION

ITEM	VALOR
Cimentación	\$ 100.000
Contrapiso en concreto	\$ 60.000
Cubierta	\$ 150.000
Cielos	\$ 100.000
Estructura	\$ 200.000
Mampostería	\$ 200.000
Enchape de pisos	\$ 100.000
TOTAL / M ²	\$ 910.000

La cifra anterior responde al valor de reposición sin tener en cuenta la utilidad de dicho inmueble debe generar, la cual en este caso estimamos en +20%. En consecuencia:

\$ 910.000	+20%	\$ 1.092.000
------------	------	--------------

Este inmueble se cataloga como de Clase 2. En consecuencia:

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	↓ CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
→ 40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00

Clase 2: 29.81 % de depreciación.

Por lo tanto, \$1.092.000 – 29.81 % = **\$ 767.566,8/ m² ≈ \$767.600 m²**

GALPON (Construcción No. 2)

El galpón para el taller de mecánica se compone de una estructura en guadua, piso en tierra cubierta en tejas de zinc. Tiene área de aproximadamente 150 metros y se estima un valor residual como ramada en \$30.000 m².

3.9.1.2 Herederos de Enrique Collazos Ramírez

CASA No. 3

Se presume su construcción hace alrededor de 40 años, con área de 100 m² y kiosco de 120 m². Cuenta con tres alcobas, sala, comedor, cocina, baño, corredor frontal, con pisos en baldosa de cemento, estructura de madera, paredes mixtas de ladrillo y paneles de concreto, cubierta en teja de barro. Anotamos que el kiosco es de fecha posterior, aproximadamente de hace 20 años.

Los herederos mencionados colocaron un cerco de cerramiento para estas construcciones, el cual, por una parte, hace frente a la vía que conduce a la Parcelación El Bosque y los otros tres trazos, bordeando dichas construcciones dentro del lote global, como se aprecia en los planos topográficos.

Edad de Construcción: 40 años aproximadamente

Vida Útil Remanente: 20 años aproximadamente

Estado: Regular

Este inmueble se cataloga como de Clase 2. En consecuencia:

ITEM	VALOR
Cimentación	\$ 100.000
Contrapiso en concreto	\$ 60.000
Cubierta	\$ 150.000
Cielos	\$ 100.000
Estructura	\$ 200.000
Mampostería	\$ 200.000
Enchape de pisos	\$ 100.000
TOTAL / M ²	\$ 910.000

La cifra anterior responde al valor de reposición sin tener en cuenta la utilidad de dicho inmueble debe generar, la cual en este caso estimamos en +20%. En consecuencia:

\$ 910.000 +20% \$ 1.092.000

Este inmueble se cataloga como de Clase 2. En consecuencia:

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A
NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
→ 40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00

Clase 2: 29.81 % de depreciación.

Por lo tanto, \$1.092.000 – 29.81 % = **\$ 767.566,8/ m² ≈ \$767.600 m²**

kiosco (Construcción No. 2)

El kiosco para alimentación y atención al público se compone de una estructura en guadua y ladrillo, piso con baldosa de cemento y cemento a la vista, cubierta en tejas de zinc. Tiene área de aproximadamente 120 metros y se estima un valor residual como ramada en \$40.000 m².

NOTA: Nos permitimos mencionar que las áreas para los lotes descritas en este informe responden al levantamiento topográfico realizado por el señor Víctor Torres, con licencia 00-0250 del CPNT de Octubre 20 de 2020. Las áreas mencionadas para las mejoras fueron tomadas en sitio por el perito (áreas aproximadas).

3.10. JUSTIFICACION TECNICA Y ECONOMICA

3.10.1. Perspectivas de valorización

Normales.

3.10.2. Factor de comercialidad

OFERTA:	Balanceada	1.00000
DEMANDA:	Balanceada	1.00000
VOLUMEN DE CLIENTES:	Mediano	
SECTOR:	Rural – campestre	

La calificación de oferta y demanda para el inmueble que nos ocupa ha sido dada teniendo en cuenta la tabla de Herweet (avalúos según González Rubio), y que al multiplicarlos obtenemos una comercialidad igual a 1.

Dicha afectación se da principalmente por la relación entre la oferta y la demanda, por su potencial, por volumen de clientes, limitaciones o beneficios resumidos en el llamado factor de comercialidad, el cual fue determinado por la Junta de Avaluadores de nuestra entidad, y apoyados con las tablas de Herweet, ya mencionadas.

3.10.3. Estudio de mercado lote

Para obtener el valor del inmueble se estudiaron también los siguientes elementos:

- ◆ Zona de influencia o sector donde se encuentra
- ◆ Características intrínsecas en comparación con el predio tipo
- ◆ Análisis de las circunstancias del mercado
- ◆ Base de datos interna
- ◆ Consulta con profesionales del sector
- ◆ Verificación a predios de la zona y valor de la Zona Homogénea
- ◆ Costos de construcción de Camacol, Construdata, etc., para el uso del método residual o por simulación
- ◆ Estado de las construcciones
- ◆ Materiales y acabados
- ◆ Funcionalidad y servicios
- ◆ Comparaciones con negociaciones de inmuebles similares

Al medir el Valor Razonable, se tiene también en cuenta las **características del activo** de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo. Estas características son:

- a) La condición y localización del activo, y
- b) Restricciones sobre la venta o uso del activo

3.10.4. Técnica valuatoria

En el presente avalúo se utiliza la técnica de enfoque de mercado, la cual utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio.

Así mismo, se tiene en cuenta el Máximo y Mejor Uso de un activo no financiero por participantes de mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos (por ejemplo, un negocio) en el que se utilizaría dicho activo.

Es altamente relevante el mercado activo del bien, que es mercado en el que las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

De igual manera, se enfatiza en el mercado más ventajoso, que maximiza el importe que se recibiría por vender el activo o minimiza el importe que se pagaría por transferir el pasivo, después de tener en cuenta los costos de transacción y los costos de transporte.

Si existe un mercado principal para el activo o el pasivo, la medición del Valor Razonable representará el precio en ese mercado, incluso si el precio en un mercado diferente es potencialmente más ventajoso en la fecha de medición.

La medición a valor razonable de un activo no financiero tendrá en cuenta la capacidad del participante de mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del activo en su máximo y mejor uso o mediante la venta de éste a otro participante de mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso.

El máximo y mejor uso de un activo no financiero tendrá en cuenta:

- a) Un uso que es físicamente posible** tendrá en cuenta las características físicas del activo, al fijar su precio

b) Un uso que es legalmente permisible tendrá en cuenta las restricciones legales de utilización del activo, al fijar su precio.

c) Un uso que es financieramente factible tendrá en cuenta si una utilización del activo genera un ingreso para producir una rentabilidad.

Una entidad puede pretender no utilizar de forma activa un Activo no Financiero o puede no utilizarlo con su máximo y mejor uso. No obstante, se mide el Valor Razonable de dicho activo no financiero suponiendo su máximo y mejor uso.

Como principio general, se utilizan las técnicas de valoración que sean apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existan datos suficientes disponibles para medir el valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables.

Existen tres técnicas de valoración ampliamente utilizadas, que son:

1. Enfoque del mercado: Utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables, tales como un negocio.

2. Enfoque del ingreso: Convierte importes futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un importe presente único. Cuando se utiliza el enfoque del ingreso, la medición del valor razonable refleja las expectativas del mercado presentes sobre esos importes futuros. Estas características incluyen: técnicas de valor presente; modelos de fijación de precios de opciones y el método del exceso de ganancias de varios periodos, que se utiliza para medir el Valor Razonable de algunos activos intangibles.

3. Enfoque del Costo: Refleja el importe que se requeriría en el momento presente para sustituir la capacidad de servicio de un activo (a menudo conocido como costo de reposición corriente).

Desde la perspectiva de un vendedor participante de mercado, el precio que recibiría por el activo se basa en el costo para un comprador participante de mercado que adquiera o construya un activo sustituto de utilidad comparable, ajustado por la obsolescencia.

Eso es así porque el comprador participante de mercado no pagaría más por un activo que el importe por el que podría reemplazar la capacidad de servicio de ese activo.

VARIABLES PARA LAS TECNICAS DE VALORACION

La NIIF-13 establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles las variables de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable, los cuales son:

Variables de Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

Variables de Nivel 2: Variables observables en el mercado, distintas a las del nivel 1. Las variables de Nivel 2 incluyen:

- a) Precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos.
- b) Precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos.
- c) Variables distintas de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo.
- d) Variables corroboradas por el mercado

3. Variables de Nivel 3: Son variables **NO observables** en el mercado. Las variables no observables se utilizarán para medir el valor razonable en la medida en que esas variables observables relevantes no estén disponibles; teniendo en cuenta, de ese modo, situaciones en las que existe poca, si alguna, actividad de mercado para el activo o pasivo en la fecha de la medición.

ENFOQUE DE MERCADO (Agosto de 2022)

A partir de las zonas homogéneas físicas, de acuerdo con el artículo 75 de la Resolución 2555 de 1988 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, define la zona homogénea geoeconómica así:

Artículo 75°. *Determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas. Es el proceso por el cual se establece, a partir de puntos de investigación económica dentro de las zonas homogéneas físicas, el valor en el mercado inmobiliario para los terrenos ubicados en ellas.*

Se entiende por puntos de investigación económica, aquellos seleccionados dentro del área urbana o rural del municipio para establecer valores unitarios del terreno, mediante el análisis de la información directa e indirecta de precios en el mercado inmobiliario.

“Parágrafo. *Para los fines a que se refiere esta resolución, se entiende por zona homogénea geoeconómica, el espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a su precio”.*

CALCULOS ESTADISTICOS

Después de recolectar y analizar los datos de ofertas de compraventa y de avalúos efectuados a inmuebles similares a los que nos ocupan, se desarrollan los cálculos estadísticos con el objetivo de obtener un valor promedio del metro cuadrado en inmuebles de este tipo, y para la correcta aplicación de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para realizar avalúos.

A continuación, se calcula una medida de tendencia central (media aritmética). Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión, por lo cual, seguidamente se calculará el coeficiente de variación.

MEDIA ARITMETICA:

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

\bar{X} = indica media aritmética
 \sum = signo que indica suma
 N = número de casos estudiados
 X_i = valores obtenidos en la encuesta

DESVIACION ESTANDAR

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde,

\bar{X} = media aritmética
 X_i = dato de la encuesta
 N = número de datos de la encuesta

COEFICIENTE DE VARIACION

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

Lote en Venta

El Carmen PARCELACION EL BOSQUE

\$ 186.000.000

Favoritos

Usado

1/28

5.324,00 m²

Sin especificar

Sin especificar

Sin especificar

Lote en Venta

El Carmen el Carmen

\$ 105.000.000

Favoritos

Usado

1/9

3.200,00 m²

Sin especificar

Sin especificar

Sin especificar

punto propiedad

[Ver](#)
[Punto Propiedad > Lotes de Terrenos en Venta > Valle del Cauca > Daguita](#)

Lote de Terreno en Venta Daguita, Valle Del Cauca

LOTE en VENTA en DAGUITA EL CARMEN-Parcelación Tulipanes

FUENTE	DESCRIPCION			VALOR PREDIO	AREA (M²)	VALOR x M²
https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/el-carmen/parcelacion_bosque-det-5538654.aspx	HERMOSA VISTA, SE PODRA DISFRUTAR DESDE ESTE PRECIOSO LOTE, UBICADO EN UNO DE LOS SITIOS MAS ALTOS DE LA PARCELACION DONDE LA VISTA ABARCA TODO EL HORIZONTE, LLENANDO DE ARMONIA LAS MONTAÑAS Y EL VALLE QUE RODEA ESTE HERMOSO SITIO,			\$186.000.000	5324	\$34.936
https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/el-carmen/carmen-det-5866256.aspx	Hermoso lote ubicado en el Carmen km 30 con portería en construcción Precio negociable			\$105.000.000	3200	\$32.813
https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1109111	Hermoso lote en parcelación tulipanes del carmen, a 45 minutos de cali; 3. 178 mt2 y 3. 084mt2, el lote tiene todos los servicios			\$120.000.000	3178	\$37.760
PROMEDIO	\$35.169	DESVIACION ESTANDARD		\$2.482	VARIACION (%)	7%
NUMERO DE DATOS	3	RAIZ	0,42			
LIMITE SUPERIOR	\$37.651	LIMITE INFERIOR		\$32.688		

Después de homogeneizar los datos hallados, el coeficiente de variación arroja un resultado menor de 7.5, por lo tanto, se puede tomar la media como el valor más probable. El valor podrá oscilar entre el límite superior y el límite inferior.

Valor asignable x m² lote: \$35.000 / m²

3.11. CRITERIOS Y COMENTARIOS

Es importante expresar que puede existir una diferencia entre los precios del avalúo y el valor real de una eventual operación de compraventa. Lo normal es

que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio efectuado nos lleva al "Valor Objetivo" del inmueble, en el "Valor de Negociación" intervienen otros elementos subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, las tasas de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad o el deseo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar al inmueble, etc. factores que a veces distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor de lo avaluado y vendido.

Es de anotar que el valor resultante corresponde a un valor razonable para una transacción normal, en un tiempo prudente.

El factor de comercialidad desarrollado por los peritos de la Lonja de Avaluadores es un índice o factor determinado por sus experiencias valuatorias, en el cual se conjugan variables de inflación, índice de precios, devaluación, alternativas de inversión, tasas de interés, tipos de inmuebles, capacidad de compra, liquidez, posibilidades de desarrollo, normas municipales, políticas nacionales y municipales, etc., que afectan el resultado final de los métodos valuatorios utilizados.

Vale la pena recordar que un avalúo no es un ejercicio de quiromancia o adivinación, sino un proceso que se sigue, tomando decisiones razonables y basándose en la información disponible (W. Ventorolo Jr., M. Williams – Real Estate E.C., Olga Cuéllar de G., Sistema Financiero, González Rubio, Pellegrini, AGM, etc.).

3.11.1 Vigencia

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 la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

3.12. CONCLUSIONES DEL VALOR DEL LOTE

Después de correlacionar todos los factores internos y externos que intervienen en el valor comercial del bien, además del Factor de Comercialidad, se concluyó el siguiente valor unitario y total así:

DESCRIPCION	AREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
Lote "La Elvira"	17.100,00	\$ 35.000	\$ 598.500.000
TOTAL AVALUO			\$ 598.500.000

SON: QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$598.500.000) M/CTE.

4. DETERMINACION DEL TIPO DE DIVISION PROCEDENTE

De acuerdo con el PBOT de Dagua en cuanto a las áreas mínimas de subdivisión de los lotes de acuerdo con su pendiente, este lote por contar con una pendiente inferior al 14% es susceptible de ser subdividido en lotes con área mínima de 2.000 m².

Para los efectos previstos en el artículo 406 del Código General del Proceso,¹ y teniendo en cuenta, **a)** el área del predio a repartir identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-157675, es de 17.100.00 m². **b)** que lo que procede en este asunto es la división material del bien, y **c)** que en el momento de la visita se observó que los herederos de Virgilio Collazos tienen la posesión de 10.058,39 m²., que los herederos de Enrique Collazos tienen la posesión de 2.938,59 m²., y que ambos herederos tienen en proindiviso la cantidad de 4.103,02 m²., costado sur oriental del lote, como se aprecia en el plano.

En consecuencia, se procede a proyectar la partición que es pertinente, en los siguientes términos: LOTE A DIVIDIR: 17.100 m²

A. LOTE No. 1, para los herederos del señor VIRGILIO COLLAZOS RAMIREZ:

Lote de terreno de 10.058,39 m² incluidas las mejoras en él existentes.

Este lote de forma geométrica irregular, ubicado dentro del globo total, haciendo la vega del río Dagua por el costado occidental, colindando por el norte con predios del señor Jaime Carvajal, por el oriente con predio de Jaime Carvajal y Humberto Collazos; y por el sur en dos partes con la carretera a la parcelación El Bosque.

B. LOTE No. 2, para los herederos del señor ENRIQUE COLLAZOS RAMIREZ: Lote de terreno de 2.938,59 m² incluidas las mejoras en él existentes.

Este lote tiene forma geométrica irregular, con buena relación perimetral, ubicado dentro del globo total, haciendo frente a la carretera que conduce de El Carmen a la Parcelación El Bosque, y colindando por sus costados norte, oriente y occidente con el lote No. 1 descrito anteriormente.

¹ Art. 406 C.G.P. 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.

Lea más: https://leyes.co/codigo_general_del_proceso/406.htm

C. LOTE PROINDIVISO, para los herederos del señor ENRIQUE COLLAZOS RAMIREZ y VIRGILIO COLLAZOS RAMIREZ.

Lote de terreno de 4.103,02 m² incluidas las mejoras en él existentes, En común y proindiviso, con los siguientes porcentajes:

Herederos de Enrique Collazos Ramírez el 32.571374 %. = 1.336,41 m²

Herederos de Virgilio Collazos Ramírez el 67.428626 %. = 2.766,61 m²

Este lote de forma geométrica irregular, ubicado dentro del globo total, haciendo lindero sur con la carretera que conduce a la parcelación el Bosque, por el costado occidental colindando con el lote de los Herederos de Virgilio Collazos, colindando por el norte con predios del señor Humberto Collazos y por el oriente con predio de señor José Gómez.

NOTA: Un vez aprobada y definida la partición en la forma que se establece en el artículo 410 del Código General del Proceso, habrá de inscribirse la misma a fin de que se adjudique número de matrícula inmobiliaria a cada uno de los predios antes mencionados.

Se adjunta plano correspondiente.

5. AVALÚO LOTES DE TERRENO INDEPENDIENTES

5.1 DEL ÁREA DE LOS HEREDEROS DE VIRGILIO COLLAZOS RAMÍREZ

DESCRIPCION	AREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
Area Herederos Virgilio Collazos	12.825,00	\$ 35.000	\$ 448.875.000
TOTAL	12.825,00		\$ 448.875.000

Son: CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE.

5.2 DEL ÁREA DE LOS HEREDEROS DE ENRIQUE COLLAZOS RAMÍREZ

DESCRIPCION	AREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
Area Lote Herederos Enrique Collazos	4.275,00	\$ 35.000	\$ 149.625.000
TOTAL AVALUO			\$ 149.625.000

Son: CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE.

6. AVALUO CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

6.1 DE LA CASA No. 1. Herederos de Virgilio Collazos Ramírez

DESCRIPCION	AREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
Mejora Casa No. 1	200,00	\$ 767.600	\$ 153.520.000
Galpón (Construcción No. 2)	150,00	\$ 30.000	\$ 4.500.000
TOTAL AVALUO			\$ 158.020.000

6.2 DE LA CASA No. 3. Herederos de Enrique Collazos Ramírez

DESCRIPCION	AREA M ²	VALOR M ²	VALOR TOTAL
Mejora Casa No. 3	100,00	\$ 767.600	\$ 76.760.000
Kiosco	120,00	\$ 40.000	\$ 4.800.000
TOTAL AVALUO			\$ 81.560.000

7. CONCLUSIONES DICTAMEN PERICIAL

Luego de efectuada la inspección pericial correspondiente al inmueble que nos ocupa, y efectuadas las labores necesarias para obtener el valor comercial, se concluye lo siguiente:

1. Se identificaron plenamente los inmuebles (Numeral 2)
2. Se llegó a un AVALÚO COMERCIAL, así:

LOTE DE TERRENO GLOBAL: QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$598.500.000).

CONSTRUCCIONES:

Herederos de Virgilio Collazos Ramírez:

Casa 1 y Galpón (Construcción 2): CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$158.020.000)

Herederos de Enrique Collazos Ramírez:

Casa 3: OCHENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$81.560.000).

3. Se colige que en el inmueble es procedente división material, en los siguientes lotes de terreno como se determinó en el numeral 4.

A. LOTE No. 1, para los herederos del señor VIRGILIO COLLAZOS RAMIREZ:

Lote de terreno de 10.058,39 m² incluidas las mejoras en él existentes.

Este lote de forma geométrica irregular, ubicado dentro del globo total, haciendo la vega del río Dagua por el costado occidental, colindando por el norte con predios del señor Jaime Carvajal, por el oriente con predio de Jaime Carvajal y Humberto Collazos; y por el sur en dos partes con la carretera a la parcelación El Bosque.

B. LOTE No. 2, para los herederos del señor ENRIQUE COLLAZOS RAMIREZ: Lote de terreno de 2.938,59 m² incluidas las mejoras en él existentes.

Este lote tiene forma geométrica irregular, con buena relación perimetral, ubicado dentro del globo total, haciendo frente a la carretera que conduce de El Carmen a la Parcelación El Bosque, y colindando por sus costados norte, oriente y occidente con el lote No. 1 descrito anteriormente.

C. LOTE PROINDIVISO, para los herederos del señor ENRIQUE COLLAZOS RAMIREZ y VIRGILIO COLLAZOS RAMIREZ.

Lote de terreno de 4.103,02 m² incluidas las mejoras en él existentes, En común y proindiviso, con los siguientes porcentajes:

Herederos de Enrique Collazos Ramírez el 32.571374 %. = 1.336,41 m²

Herederos de Virgilio Collazos Ramírez el 67.428626 %. = 2.766,61 m²

Este lote de forma geométrica irregular, ubicado dentro del globo total, haciendo lindero sur con la carretera que conduce a la parcelación el Bosque, por el costado occidental colindando con el lote de los Herederos de Virgilio Collazos, colindando por el norte con predios del señor Humberto Collazos y por el oriente con predio de señor José Gómez.

4. Se efectuó la correspondiente propuesta de partición del inmueble (ver plano).

Este informe es un Dictamen Pericial, pero en ningún caso se realiza el Estudio de los Títulos de Propiedad, ni se certifican las Áreas y

los Linderos, los cuales son suministrados por el Solicitante y/o Propietario.

El presente dictamen pericial fue sometido a análisis del Comité de Avalúos de la Lonja, cuando se dio su aprobación final.

La LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA certifica que no posee interés alguno en el inmueble avaluado.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alvaro Gaviria Mora', with a long horizontal flourish at the bottom.

ALVARO GAVIRIA MORA

RAA AVAL-19391719

Perito Avaluador

Lonja de Avaluadores de Colombia

ANEXO 1

REGISTRO

FOTOGRAFICO



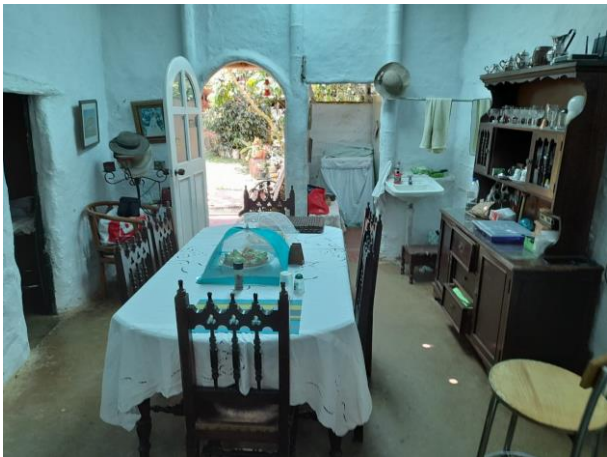




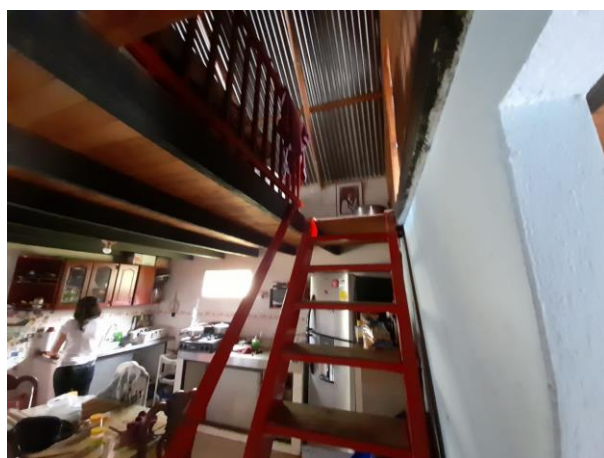
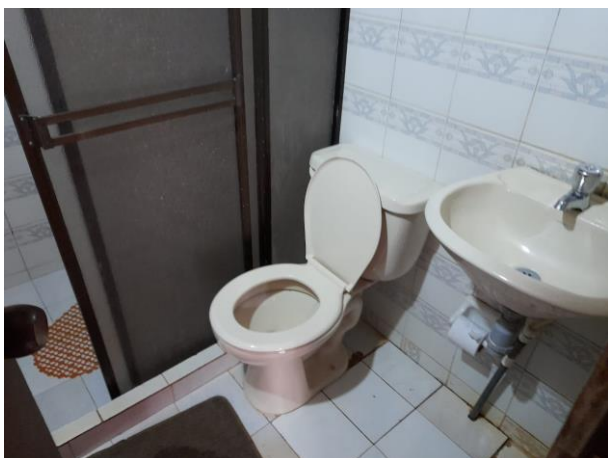


CASA No. 1 Y 2 RAMADA





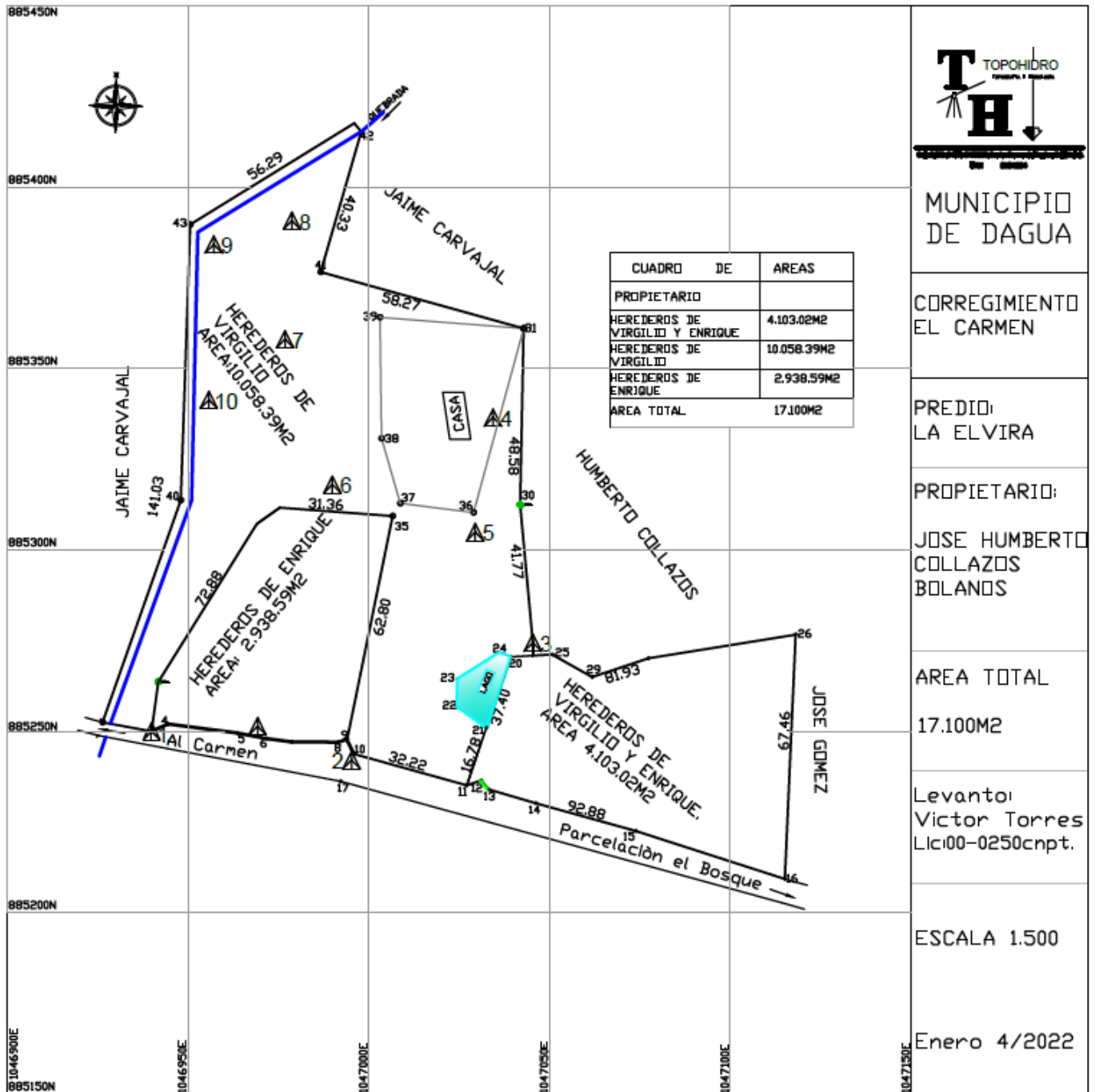
CASA 2



ANEXO 2

PLANO

PRODUCIDO POR UN PRODUCTO EDUCATIVO DE AUTODESK



PRODUCIDO POR UN PRODUCTO EDUCATIVO DE AUTODESK

**ANEXO 3 HOJA DE
VIDA DEL PERITO
AVALUADOR
ALVARO ENRIQUE
GAVIRIA MORA**



HOJA DE VIDA PERITO AVALUADOR.

Atentamente presentamos a ustedes al señor **ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA** representante legal de la **LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA**, Nit 900492478-1, entidad dedicada principalmente a la elaboración de avalúos de tipo técnico y comercial en inmuebles urbanos, rurales, de avance de obra, de maquinaria y equipos, muebles, enseres y equipos de cómputo, avalúos industriales, avalúos de reposición, de hoteles, centros comerciales, hospitales, estaciones de servicio, intangibles, good will, primas, marcas, patentes, derechos de autor, acciones y títulos valores y empresas en marcha, etc. De la misma forma la Lonja de Avaluadores de Colombia realiza administración de bienes inmuebles tanto en arrendamiento como en venta y actividades afines, tal como lo estipula el objeto social de la firma.

Dentro de nuestras especialidades valuatorias ofrecemos los avalúos técnicos y comerciales adecuados a los requisitos que exige el decreto 2649 (Declaraciones de Renta), sustentando los valores contables y fiscales, de los activos fijos y su vida remanente, cumpliendo con las normas vigentes.

Adicionalmente, nos permitimos ofrecer a ustedes nuestros servicios profesionales para la revisión y sustentación ante su entidad, de los avalúos comerciales de bienes muebles e inmuebles, así como de maquinaria y equipos que hayan efectuado otras firmas de avaluadores, con el fin de emitir un concepto sobre la veracidad del avalúo y muy especialmente sobre la calidad de la garantía que está siendo ofrecida respaldando un crédito.

Para estos efectos contamos con un Comité de Avalúos, quienes se reúnen con el objeto de determinar en conjunto los valores finales del informe.

Los documentos que se requieren para efectuar el avalúo a inmuebles son:

- Certificado de tradición
- Escritura de compraventa
- Planos del inmueble
- Uso del suelo, etc.

OTROS SERVICIOS:

Nos permitimos ofrecer el estudio de títulos para bienes inmuebles de su requerimiento. Los honorarios por estas labores se cotizarán de acuerdo con el predio objeto de estudio.



Agradeciéndoles por la confianza en nuestra organización y seguros de poder atenderles con eficiencia y plena satisfacción, nos suscribimos,

Atentamente

LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA

ALVARO GAVIRIA MORA

Gerente

RAA AVAL-19391719



♦ ***AVALÚOS ESPECIALES***

Hoteles
Estaciones de Servicio
Centros Comerciales
Hospitales y Clínicas
Monumentos Históricos
Intangibles
Good Will
Primas en locales comerciales
Marcas
Patentes
Usufructo y Nuda Propiedad
Arte
Teatros
Joyerías
Parques Cementerios
Franquicias
Regalías de lo ya establecido
Títulos inmobiliarios
Empresas
Negocios
Servidumbres
Centros Comerciales
Condominios
Clubes Sociales



ALGUNOS CLIENTES:

Entidades Financieras:

Bancoomeva
Itaú
Davivienda
Banco Colpatria
Banco de Bogotá
Banco de Colombia
Banco de Occidente

Banco Popular
Banco GNB Sudameris
Fiduciaria Alianza
Leasing de Occidente
Ministerio del Interior y de Justicia -
Dirección de Etnias

Industrias:

BDF de Colombia
Cenicaña
Centelsa
Grasas S.A.
Good Year S.A.
Industria de Licores del Valle
Ingenio del Cauca
Agofer – Cyrgo
Ingenio Central Tumaco

Laboratorios Baxter
Maizena S.A.
Premolda
Reckitt & Colman
Sanofi Synthelabo de Colombia
Siderúrgica del Pacífico - Sidelpa
Siderúrgica de Occidente – Sidoc
Textiles Omnes
TKF Engineering & Trading
Ingenio Agrícola del Occidente

Sector Salud:

Clínica Santiago de Cali
Clínica Vida Centro Profesional
Hospital Universitario del Valle
Hospital Tomás Uribe Uribe – Tuluá
Clínica de Occidente
Clínica Santillana
Clínica Oftalmológica
Clínica Salud Familiar

Centros de Salud de la Red Salud del Centro y de Oriente (Primitivo Iglesias, El Rodeo, Breñaña, El Obrero, Belalcázar, Ciudad Modelo, Aguablanca, Luis H. Garcés, Alfonso Young, Panamericano, Cristóbal Colón, Divino Niño, Primavera, Doce de Octubre, Santiago Rengifo, Diego Lalinde, Primitivo Crespo).

Empresas Varias:

Tribunal de Arbitramento - Centro de Conciliación Cámara de Comercio de Cali
Casa Color
Club Colombia de Cali
Concretos y Derivados
Descargues Colombianos – Graneles
Desinfectantes Patojito
Emcali – Energía
Emcali – Telefónica
Ministerio del Interior y de Justicia –
Dirección de Etnias

Gestora Mercantil
Grupo Goncheverry
Almacenes La 14 S.A.
Metrocali S.A.
Parquesoft
Pedro Domecq Colombia
Periódico El País
Periódico Occidente
Price Waterhouse
Proyectamos Televisión
Tercera Brigada
Valorización Municipal
Municipio de El Cerrito – Valle (activos)

Múltiples Inmuebles:

Centros comerciales, Bodegas, Fincas,
Lotes de terreno, Locales, etc.

Oficinas, Parcelaciones, Residencias
Conservación arquitectónica



RELACIÓN DE ALGUNOS CONTRATOS EJECUTADOS

Item	Número contrato / certificación	Entidad contratante	Fecha inicio	Fecha terminación	Valor del contrato / certificado	SMLMV	Objeto del Servicio
1	S/N	Tribunal de Arbitramento Institucional de Mayor Cuantía - Cámara de Comercio de Cali	01-ene-14	30-ene-14	\$ 30.000.000	43,51	Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición
2	S/N	Elegidos Superintendencia de Sociedades	Varios años (se adjuntan autos)	Actual			Avalúos en procesos concursales
3	S/N	Almacenes La 14 S.A.	01-abr-16	31-mar-17	\$ 174.645.120	253,31	Avalúos comerciales, técnicos y de reposición, de tipo corporativo de inmuebles como locales comerciales, centros comerciales, bodegas, terrenos etc.
4	S/N	Bancoomeva	01-oct-14	01-feb-14	\$ 43.512.803	63,11	Avalúos comerciales y de renta de locales comerciales a nivel nacional.
5	PS 1.4.2.268-2013	Metrocali S.A.	14-mar-13	13-sep-13	\$ 10.000.000	14,50	Prestación de servicios profesionales para apoyar la Oficina de Gestión Predial en la realización de avalúos comerciales, revisión de avalúos de otras lonjas y controversias de avalúos, de los predios requeridos para la ejecución de las obras del SITM
6	S/N	Almacenes La 14 S.A.	01-jul-14	30-jun-14	\$ 162.000.000	234,97	Avalúos comerciales, técnicos y de reposición, de tipo corporativo de inmuebles como locales comerciales, centros comerciales, bodegas, terrenos etc.
7	012 de 2013	Emsirva E.S.P. -En Liquidación	30-sep-13	09-oct-13	\$ 5.500.000	7,98	Realizar avalúo comercial de los bienes muebles, equipos y enseres que se encuentran en desuso
8	S/N	Almacenes La 14 S.A.	02-ene-13	31-dic-13	\$ 105.000.000	152,29	Avalúos comerciales, técnicos y de reposición, de tipo corporativo de inmuebles como locales comerciales, centros comerciales, bodegas, terrenos etc.
9	C13-227	Hospital Universitario del Valle "Evaristo García"	21-oct-13	31-dic-13	\$ 18.300.000	26,54	Realización de avalúo y estudio de títulos del terreno El Cortijo de propiedad del Hospital Universitario del Valle "Evaristo García" E.S.E. Incluye identificación de uso del suelo del predio, normas urbanísticas que lo rigen, levantamiento topográfico, estudio de títulos y avalúo comercial
10	428 de 2013	Defensoría del Pueblo	23-dic-13	31-dic-13	\$ 2.000.000		Prestación de servicios profesionales para la elaboración de dos (2) avalúos comerciales para los siguientes inmuebles: 1. Regional Valle del Cauca (Cali) Calle 23a No. 2-75 2. Edificio Eureka Carrera 3 No. 9 - 47 Centro

LONJA DE AVALUADORES DE COLOMBIA



Item	Número contrato / certificación	Entidad contratante	Fecha inicio	Fecha terminación	Valor del contrato / certificado	SMLMV	Objeto del Servicio
11	Aceptación de Oferta No. 20	Metrocali S.A.	30-dic-13	10-ene-14	\$ 7.888.000	11,44	Actualizar el valor de los patios talleres de Sameco y Puerto Mallarino y los bienes de propiedad de Metrocali S.A.
12	Certificación	Siderúrgica de Occidente S.A.	02-ene-14	02-feb-14	\$ 12.760.000	18,51	Avalúo de las instalacines industriales, maquinaria y equipo, muebles y enseres
13	Certificación	Industria Colombiana de Plásticos S.A. IMEC S.A.	01-dic-13	30-dic-13	\$ 5.000.000	7,25	Avalúos generales de los activos de la compañía
14	Certificación	Cables de Energía y Telecomunicaciones S.A. Centelsa	01-nov-12	01-ene-13	\$ 38.880.000	56,39	Avalúo comercial de las instalaciones industriales, así como de la maquinaria y equipo propiedad de la compañía
15	Contrato No. 428 de 2013	Defensoría del Pueblo	23-dic-13	31-dic-13	\$ 2.000.000	2,90	Elaboración de dos avalúos comerciales para dos inmuebles

**Proceso:**

Apoderado Demandada:
Juzgado:
Materia:

Pertenencia.

Reneira Herrera Mantilla y otros contra Comfandi
Raffo Palau Abogados
Tercero Civil del Circuito
Localización del predio con código catastral E-235-026-3, y código nacional 760010100111000020026000000026, correspondiente al inmueble con la matrícula inmobiliaria No. 370-99240, con nomenclatura actual Calle 28 No. 23C – 08

Proceso:

Apoderado Demandante:
Juzgado:
Materia:

Administrativo

Gestión Inmobiliaria S.A.S.
Tribunal de lo Contencioso Administrativo
Conceptuar sobre lo que se refiere al trámite Plan Parcial Cristales IV que se desarrollaría en la Subárea 5 de la ficha normativa 175 Pam; en el sector de Cristales, concretamente en los predios comprendidos en la Urbanización Cristales IV, en lotes vecinos del Conjunto Residencial Altos de Cristales, ubicado en la Carrera 35 A No. 11 B oeste – 105 (sobre la antigua Carrera 25D oeste).
Concepto sobre el rango porcentual sobre el valor de las ventas para determinar el valor de un predio.

Proceso:

Convocado por:

Arbitraje

María Virginia Cadena López, Fernando Alfredo Cadena López, Miguel José Tejada López, Guido Fernando Tejada López y Andrés Felipe Tejada López contra Gustavo Adolfo Cadena López, G.A. Cadena López y Cía. S. en C., y M.S. López y Cía. S. en C.
Tribunal de Arbitramiento Institucional de Mayor Cuantía
Rendir dictamen pericial sobre el cuestionario descrito en el Acta No. 14 del proceso.

Entidad:
Materia:

Proceso:

Apoderado Demandante:
Juzgado:
Materia:

Civil

Raffo Palau Abogados
Juzgado 14 Civil del circuito
Proceso de Simulación

Proceso:

Apoderado Demandante:
Juzgado:
Materia:

Administrativo

Dr. Rafael Angel Díaz
Tribunal Contencioso Administrativo
Dictamen pericial dentro de proceso administrativo de expropiación judicial o administrativa que adelanta el departamento del valle del cauca, sobre el predio rural registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-82832, identificado catastralmente con el número 768920002000000050425000000000.



Relación otros Avalúos años 2021 – 2022

Clínica Comfenalco Cali
Clínica Reina Victoria Popayán
Hospital Departamental Evaristo García Cali
Clínica Santiago de Cali
Dictamen pericial Delima y Cia, Suramericana de Seguros, Concreto.
Periódico el País
Terrenos Sociedad Portuaria Buenaventura
Compañía Top Fruits, Viñedos San Marcos
Lotes Kubik Aqua Anapoima Cundinamarca
Condominio Elsie Bar San Andrés Isla
Múltiples avalúos hipotecarios Bancoomeva
Hacienda Caña de azúcar el Silencio Palmira
Hacienda San Marino La Dolores Palmira
Haciendas Palma Africana Tumaco Nariño, Central Manigua, Astorga, Palmas Santa Fe
Haciendas Bananeras Palomino Departamento de Magdalena
Hacienda La Joya y Barro Blanco Guachinte Jamundí
Residencias Los Andes Golf Club Santander de Quilichao
Lotes Concesionaria Almotors KIA Cali
Dictamen pericial Reparación directa Familia Velasco Zea Yumbo
Avalúos Lotes para plusvalía Manizales (45)
Dictamen pericial Familia Botero López Hacienda Manizales
Lotes Urbanización las Flores Palmira
Droguerías Darsalud
Apartamento Puerto Soñado, Pozos Colorados Santa Marta
Torre 83 oficinas Grupo Over Bogotá
Lotes Ciudad Chipichape Constructora Alpes
Propiedades Ingrid Zangen
Edificio Santa Mónica Cali – Gustavo Cardona
Lotes Rincón de Fátima Jamundí
Lotes Bitaco Agrícola Himalaya
Inmuebles y maquinaria EMSIRVA en Liquidación.
Instalaciones y maquinaria Molino de Papel COPAPEL Villarica
Haciendas Ganaderas (7) departamento del Vichada Quimpac de Colombia
Inmuebles (6) ESSEN y Compañía Cali
Locales comerciales Centro Comercial Palmetto (4)
Grandes Superficies (35) Almacenes la 14 Colombia
Lotes de terreno Territorium Valle del Cauca
Servidumbres de energía Cartago Valle del Cauca
Colegios Cali, Buga, Tuluá
Universidad Santiago de Cali – Lotes y construcciones
Locales comerciales Pacific Mall



Lotes Yumbo Sociedad Quintex, hoy Distribuciones Tropic.
Haciendas Ganaderas Megahato Buga, San Antonia, La Floresta y Moldavia
Residencias Mameyal Cali
Maquinaria Extractora Aceite de Cannabis Kannt S.A.S.
Granjas Avícolas (12) Buga y Cali
Oficinas Comerciales Edificio Torre de Cali
Casas comerciales Santa Mónica Cali
Lotes Chipichape Gardens, constructora Indico
Lotes Cúcuta expropiación ANI
Edificios centro de Cali
Instalaciones Termales Aguastibias Coconuco Cauca
Dictamen Pericial el Cortijo Metrocali Cali, Etc.

HOJA DE VIDA

DATOS PERSONALES

NOMBRE Y APELLIDOS	:	ALVARO GAVIRIA MORA
CEDULA	:	19.391.719 de Bogotá
NACIMIENTO	:	Santiago de Cali, 30 de Octubre de 1956
PROFESION	:	ADMINISTRADOR DE EMPRESAS, MASTER EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS.
RAA	:	AVAL-19391719
DIRECCION	:	Calle 2 Oeste No. 2 – 21 Oficina 401 Edif. La Estaca
TELEFONO	:	3749770, Celular 3103882364
ESPECIALIZACION	:	AVALUOS INDUSTRIALES – MAQUINARIA AVALUOS URBANOS – RURALES, ESPECIALES (13 CAT) CORRETAJE INMOBILIARIO
PROFESIONALES VINCULADOS A LA FIRMA	:	MBA. ALVARO GAVIRIA MORA ABO. GRACIELA MOSQUERA MENA CONT. JUAN MANUEL CARMONA ING. CESAR AUGUSTO MONTOYA ING. FERNANDO HERRERA ESGUERRA ING. OSCAR LEONEL NAVIA TOP. FERNANDO GARCIA





AVALUOS REALIZADOS A ALGUNOS CLIENTES:

Entidades Financieras:

Bancoomeva
Helm
Davivienda
Banco Colpatria
Banco de Bogotá
Banco de Colombia
Banco de Occidente
Banco Popular

Banco GNB Sudameris
Banco AV Villas
Corficolombiana
Fiduciaria Alianza
Leasing de Occidente
Ministerio del Interior y de Justicia - Dirección de Etnias

Industrias:

BDF de Colombia
Cenicaña
Centelsa
Grasas S.A.
Good Year S.A.
Industria de Licores del Valle
Ingenio del Cauca
Agofer – Cyrgo
Ingenio Central Tumaco
Laboratorios Baxter

Maizena S.A.
Premolda
Reckitt & Colman
Sanofi Synthelabo de Colombia
Siderúrgica del Pacífico - Sidelpa
Siderúrgica de Occidente – Sidoc
Textiles Omnes
TKF Engineering & Trading
Ingenio Agrícola del Occidente
Cementos del Valle S.A.

Sector Salud:

Clinica Santiago de Cali
Clínica Vida Centro Profesional
Hospital Universitario del Valle
Hospital Tomás Uribe Uribe – Tuluá
Clínica de Occidente

Clinica Santillana
Centros de Salud de la Red Salud del Centro
Clínica Oftalmológica
Clínica Compostela

Empresas Varias:

Tribunal de Arbitramento - Centro de Conciliación
Cámara de Comercio de Cali
Casa Color
Club Colombia de Cali
Concretos y Derivados
Descargues Colombianos – Graneles
Desinfectantes Patojito
Emcali – Energía
Emcali – Telefónica
Gestora Mercantil
Grupo Goncheverry
Superservicios - Emsirva

Almacenes La 14 S.A.
Metrocali S.A.
Parquesoft
Pedro Domecq Colombia
Periódico El País
Price Waterhouse
Municipio de El Cerrito – Valle
Agofer
Cyrgo
Librería Nacional
Fundación Educativa Santa Isabel de Hungría

Múltiples Inmuebles:

Centros comerciales
Fincas
Lotes de terreno, Locales
Cementerios

Oficinas
Parcelaciones
Residencias
Conservación arquitectónica



Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

El Asesor del Ministro del Interior y de Justicia encargado de la Gerencia de Apoyo al Departamento del Cauca, creada mediante decreto 2157 de 2005 de la Presidencia de la República.

HACE CONSTAR QUE:

De acuerdo con la orden de servicios No. D.ETN.192/06-07, dentro del contrato de Fiducia No. 142 entre el Ministerio del Interior y de Justicia y Fiducoldex S.A., recibió a entera satisfacción los avalúos comerciales de 37 inmuebles y el levantamiento topográfico de 864 hectáreas en diferentes municipios del Cauca, realizados por La Lonja de Avaluadores con Nit. 805.012.281-5 durante los meses de Noviembre y Diciembre de 2007, en desarrollo del proceso de adquisición de tierras que adelanta el Ministerio del Interior y de Justicia.

En constancia de lo anterior, se firma en Bogotá, D.C. a los Once (11) días del mes de Junio de Dos Mil Ocho (2008).

Atentamente,



DANIEL OROZCO CAICEDO



El Jefe de la Oficina de Gestión Predial de METROCALI S.A.

HACE CONSTAR QUE:

La CORPORACION LONJA DE AVALUADORES DE CALI Y DEL OCCIDENTE COLOMBIANO sigla "LONJA DE AVALUADORES" Nit. 805.012.281-5, realiza desde hace más de 3 años los avalúos comerciales de los inmuebles afectados por las obras de construcción del Masivo Integrado de Occidente –MIO- en la ciudad de Cali, así como los avalúos de los predios para las terminales de pasajeros y patios, amparado en el contrato No. 1426208 actualmente vigente, y que los informes entregados por dicha entidad han sido recibidos a entera satisfacción.

En constancia de lo anterior, se firma en Cali, a los Dieciocho (18) días del mes de Septiembre de Dos Mil Ocho (2008).

Atentamente

PEDRO EVER MURILLO MOSQUERA
Jefe Oficina Gestión Predial
METROCALI S.A.



La suscrita Gerente Administrativa y Financiera de la empresa
SIDERURGICA DE OCCIDENTE S.A.

HACE CONSTAR QUE:

El señor **ALVARO GAVIRIA MORA**, afiliado a la **LONJA DE AVALUADORES DE CALI**, ha realizado durante los últimos 15 años, los avalúos comerciales de las instalaciones industriales, así como la maquinaria y equipo del proceso siderúrgico de transformación de chatarra a producto terminado, muebles y enseres, etc., y que dichos informes han sido recibidos a entera satisfacción.

Valor Último Contrato a Marzo 26/07: \$6.000.000

Para constancia, se firma en Cali, a los 25 días del mes de Marzo de 2009.

Atentamente

MARCELA MEJIA VALENCIA
Gerente Financiera y Administrativa



La suscrita, Gerente de Tesorería Corporativa de CABLES DE ENERGIA Y DE TELECOMUNICACIONES S. A. – CENTELSA,

HACE CONSTAR QUE:

El señor ALVARO GAVIRIA MORA – Avalúos Industriales y de Propiedad Raíz – Negocios Inmobiliarios, ha realizado desde hace más de diez (10) años, los avalúos comerciales de CENTELSA para efectos fiscales y el sector financiero de las instalaciones, edificios y terrenos, así como de la maquinaria y equipos del proceso industrial de fabricación de cable; dichos avalúos han sido recibidos a entera satisfacción.

Se firma en Yumbo, a los veintitrés (23) días del mes de Abril del año 2010.

Atentamente,

**CABLES DE ENERGIA Y DE TELECOMUNICACIONES S. A.
"CENTELSA" NIT 890.300.431 – 8**

CABLES DE ENERGIA Y DE TELECOMUNICACIONES S.A.
CENTELSA

GERENTE DE TESORERÍA

RESPONSABLE: **ILIANA HURTADO MELO**
Cargo : GERENTE CORPORATIVA DE TESORERÍA
Teléfono : 6083432
FAX : 3920171
Ciudad : Yumbo
Email : Iliana@centelsa.com.co

Calle 10 No. 38 – 43 Urb. Acopi, Yumbo. PBX 6083400 (Cali) Ext. 209



Santiago de Cali, Abril 27 de 2010



Señores
EMBAJADA DE LOS ESTADOS UNIDOS
Ciudad

**LA SUSCRITA REPRESENTANTE LEGAL DE
ALMACENES LA 14 S.A.**

HACE CONSTAR

Que el señor ALVARO GAVIRIA MORA, con cédula de ciudadanía No. 19.391.719 de Bogotá, quien se ha presentado como Presidente de la Corporación LONJA DE AVALUADORES DE CALI y del Occidente Colombiano, desde hace dos años ha realizado para nuestra Empresa los avalúos comerciales de los diferentes puntos de ALMACENES LA 14 S.A., y que dichos informes han sido recibidos a entera satisfacción. Dentro de los informes realizados se encuentran, entre otros:

- LA 14 VALLE DEL LILI
- LA 14 DE PASOANCHO
- LA 14 BOULEVARD
- LA 14 AVENIDA SEXTA
- LA 14 COSMOCENTRO
- SUPERCENTRO CALIMA
- LA 14 LIMONAR
- LA 14 BUENAVENTURA
- LA 14 UNICENTRO
- MULTIPLES LOCALES COMERCIALES, LOTES DE TERRENO, PARQUEADEROS, ETC.

Atentamente


LELIA CARDONA DE ECHIVERRI
Representante Legal

Almacenes LA 14 S.A.
Nit: 890 300 346 - 1

• Dirección judicial:
Cra 7 # 10-64 oficina 901
Edificio Alhacé

• Dirección comercial:
Supercentro Calima
Carrera 1a Calle 70
PISO: 665 18 17 - 431 52 00
Fax: 665 18 19
servicioalcliente@la14.com
www.la14.com
Cali - Colombia



Municipio de El Cerrito

NIT: 800100533-5

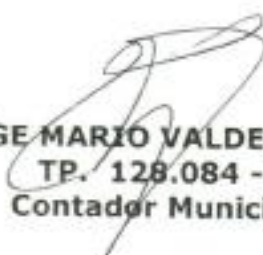


Alcaldía Municipal

A QUIEN PUEDA INTERESAR:

El suscrito Contador del Municipio de El Cerrito (Valle), certifica que la Corporación **LONJA DE AVALUADORES DE CALI** y del occidente colombiano representada por el Señor ALVARO GAVIRIA MORA, ejecuto el avalúo técnico de los Activos Fijos de bienes Muebles e Inmuebles en este Municipio en el año 2010.

En constancia de lo anterior se firma a los dos (02) días del mes de marzo de dos mil once (2011).


JORGE MARIO VALDES MARIN
TP. 128.084 - T
Contador Municipal

Pacto Social por un Nuevo Municipio

CALLE 7 N° 11-62 TEL: 2565244 TELEFAX: 2567051 FAX: 2570952
VALLE DEL CAUCA - COLOMBIA

1957





000101



LA SUSCRITA GERENTE DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI

CERTIFICA:

Que la firma GAVIRIA Y ASOCIADOS LTDA., es miembro activo de nuestra Corporación como socia fundadora desde Agosto de 1976, destacándose su representante legal doctor ALVARO GAVIRIA NORA como integrante de la Junta Directiva y del Comité de Avalúos en diversos períodos.

Así mismo informamos que el doctor Gaviria es miembro del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., con carnet #332, en la especialidad de Avalúos Comerciales y de Renta para Inmuebles Urbanos, Rurales y de Maquinaria y Equipo.

Actualmente forma parte de la Junta Directiva del Consejo Nacional de Avaluadores ante Fedelonjas como representante del Consejo Regional de Avaluadores del Suroccidente Colombiano.

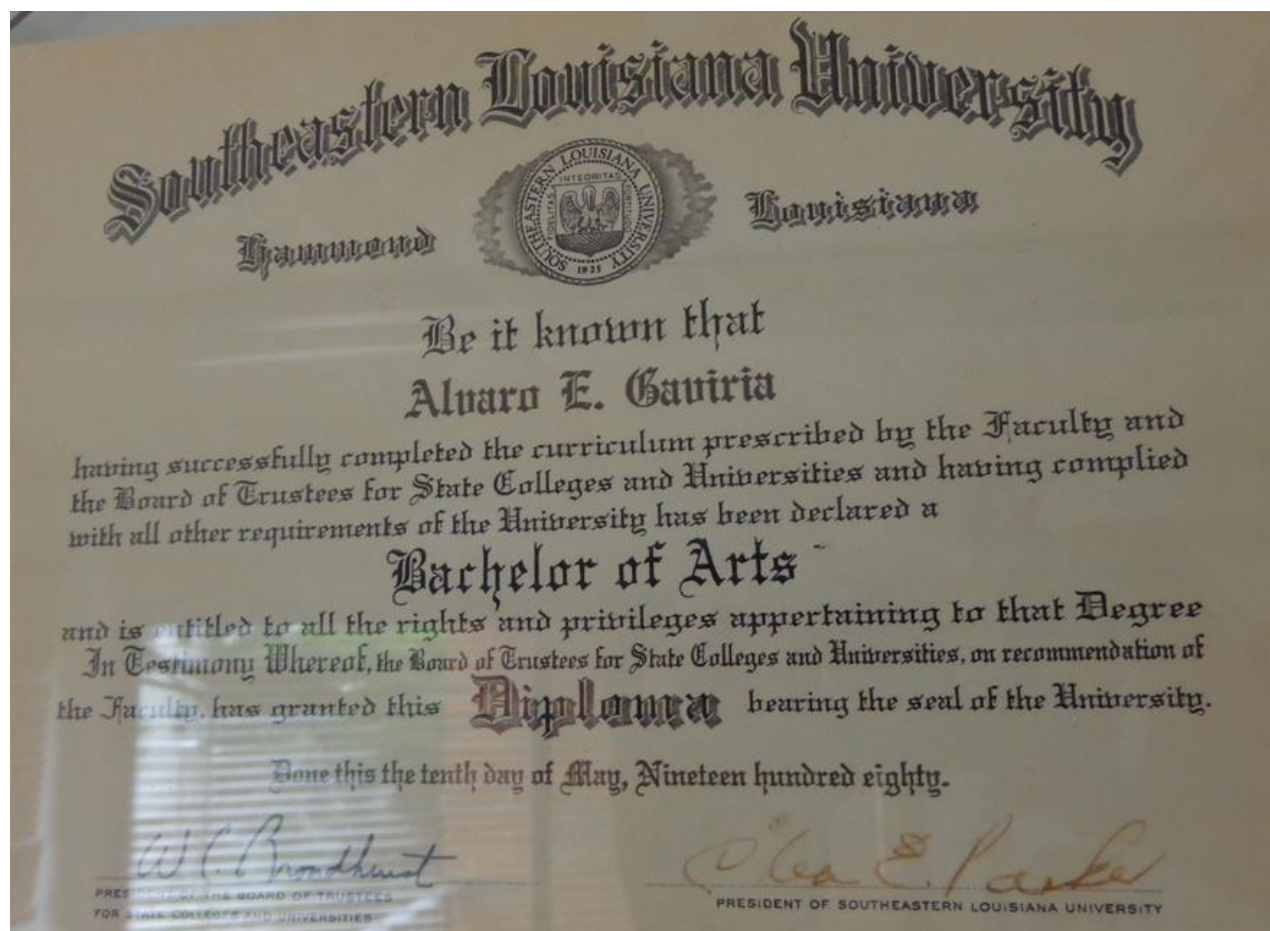
Se firma en la ciudad de Santiago de Cali a los veinticuatro (24) días del mes de Febrero de mil novecientos noventa y cinco (1995).


LUCERO CADENA NAVIA

Gerente

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI

Carrera 44 N° 5B - 79 PBX. 553 3180 - Fax: (92) 553 3179 - A.A. 30897
Cali - Colombia





INSTITUTO DE EMPRESA

El Presidente del Consejo Rector del Instituto de
Empresa, de acuerdo con la Junta de Calificación
otorga el presente diploma a

Don Alvaro Gaviria Mora

Por haber cursado durante el año académico
1983 / 1984 los estudios superiores de

DIRECCION DE EMPRESAS

habiendo obtenido la calificación NOTABLE

**MASTER EN GERENCIA DE EMPRESAS
(M.B.A.)**

EL PRESIDENTE DEL
CONSEJO RECTOR

EL DIRECTOR

Madrid, a 6 de Julio de 1984





Resolución No.005

*La Junta Directiva de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca,
en uso de sus facultades y*

Considerando

- a. Que la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, celebra en 1996 sus 20 años al servicio del sector Inmobiliario de la ciudad de Santiago de Cali y el Departamento del Valle del Cauca;*
- b. Que es deber de la Institución, hacer pública distinción a las Firmas fundadoras que durante este periodo ayudaron a consolidar los objetivos gremiales;*
- c. Que la Firma Gaviria y Asociados ha contribuido al fortalecimiento del sector Inmobiliario agremiado de nuestra ciudad, determinante para la obtención de objetivos Institucionales;*

Resuelve:

- 1. Hacer público reconocimiento a la Firma Gaviria y Asociados, en pro de las actividades de la Institución.*
- 2. Entregar la orden al mérito Inmobiliario 20 años Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, a la Firma Gaviria y Asociados, como una de las Firmas fundadoras de la Institución.*
- 3. Entregar la presente Resolución en nota de estilo al representante de la Firma Gaviria y Asociados, durante la celebración del Tercer Encuentro Inmobiliario del Suroccidente Colombiano, que se realizará el día 6 de Septiembre del presente año en el Club Campestre de esta ciudad.*

Dada en Santiago de Cali, a los tres (04) días del mes de Septiembre de Mil Novecientos Noventa y Seis (1996).

*Diego Uribe Jaramillo
Presidente*

*Lucero Cadena Navia
Gerente*



The London Business School

certifica que

Don Alvaro Gaviria Mora

ha seguido en esta institución un curso de Estrategia en un Entorno Internacional
como parte integrante del programa Master en Gerencia organizado por el
Instituto de Empresa

Londres, a 17 de Junio de 1984

ACADEMIC DEAN
LONDON BUSINESS SCHOOL



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que
ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA

C.C. 19.391.719

**ASISTIÓ AL
DIPLOMADO
AVALUOS RURALES**

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,
Introducción a los avalúos rurales, Estudio de títulos certificados y matriculas,
Adquisición, posesión y prescripción de inmuebles, Minutas englobes compraventas promesas de
venta, Clases de negocios fiducias Responsabilidad Civil, Ciencia Catastral y Sistemas de Información,
Geográfica, Marco Jurídico de los Avalúos en Colombia, Cartografía Rural, Agrología, geología,
Geopedología y los Suelos, Teorías de Valor y Precio, Métodos Valuorios Rurales, Avalúo de Terrenos,
Avalúo de Construcciones, Avalúo de Maquinaria y Equipo Rural, Avalúo de Semovientes, Avalúo de
Cultivos, Matemáticas Financieras, El informe de avalúo, Práctica de Avalúo Rural,
Uso y goce de inmuebles, Régimen notarial y Registral

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)
FOLIO 9266 LIBRO 671
JULIO 30 DE 2022
BOGOTÁ COLOMBIA

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que
ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA

C.C. 19.391.719

ASISTIÓ AL
DIPLOMADO
AVALÚOS URBANOS

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en
FUNDAMENTACION GENERAL
MÉTODO DE MERCADO
MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN
TÉCNICA RESIDUAL
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN
AVALÚOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DERECHO INMOBILIARIO

MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)
FOLIO 9266 - LIBRO 671
JULIO 30 DE 2022
BOGOTÁ - COLOMBIA

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

**ANEXO 4 REGISTRO
ABIERTO DE
AVALUADORES RAA
AVAL-19391719**



PIN de Validación: afde0a3b



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) **ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19391719, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19391719.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA** 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
22 Nov 2017

Regimen
Régimen de Transición

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
16 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Avances de obras

Fecha de inscripción
16 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: afde0a3b



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 30 de Marzo de 2020 hasta el 30 de Marzo de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 2 OESTE NO. 2 - 21 OF. 401

Teléfono: 3103882364

Correo Electrónico: agaviria01@yahoo.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales - EDUAMERICA

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) ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19391719.

El(la) señor(a) ALVARO ENRIQUE GAVIRIA MORA 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

afde0a3b

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el



PIN de Validación: afde0a3b



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



Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

ANEXO 5
CERTIFICADO DE
TRADICION
NO. 370-157675



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

Certificado generado con el Pin No: 210204861238874166

Nro Matrícula: 370-157675

Pagina 1

Impreso el 4 de Febrero de 2021 a las 09:51:42 AM

**"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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: DAGUA VEREDA: DAGUA

FECHA APERTURA: 15-07-1983 RADICACIÓN: 1983-20463 CON: CERTIFICADO DE: 14-07-1983

CODIGO CATASTRAL: **762330001000000010014000000000** COD CATASTRAL ANT: 76233000100010014000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

(25-42) LA PROPIEDAD RURAL CONOCIDA CON EL NOMBRE DE "EL CARMEN", EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE DAGUA, CON SUS MEJORAS, PLANTACIONES QUE TIENE UNA SUPERFICIE DE 1 HECTAREA, 7.100 M2., APROXIMADAMENTE, Y CUYOS LINDEROS SON: NORTE, PREDIOS DE JORGE JIMENEZ Y PEDRO COLLAZOS; OCCIDENTE FINCA DE JUAN DE DIOS COLLAZOS; SUR, PREDIO DE JORGE JIMENEZ CUELLAR; Y, ORIENTE, COLINDA CON EL RIO DAGUA Y CON LA MISMA FINCA DE JORGE JIMENEZ CUELLAR. LINDEROS ACTUALES CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 075, ANOTACION 004 (DECRETO 1711 DE 1984)

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LA ELVIRA BIEN E MANZANA 101

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-11-1962 Radicación:

Doc: RESOLUCION 000311 del 02-11-1962 GOBER. DPTO. DEL VALLE DEL CAUCA de CALI VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 170 ADJUDICACION DE BALDIOS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: "GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA"

A: COLLAZOS RAMIREZ ANA MARIA

X

A: COLLAZOS RAMIREZ DOLORES

X

A: COLLAZOS RAMIREZ ENRIQUE

X

A: COLLAZOS RAMIREZ VIRGILIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-09-1965 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4112 del 24-08-1965 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 PROTOCOLIZACION RESOLUCION ANOTACION #001

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COLLAZOS RAMIREZ DOLORES

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-03-1968 Radicación:

Doc: ESCRITURA 109 del 26-01-1968 NOTARIA DE de DAGUA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 351 VENTA DE DERECHOS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COLLAZOS RAMIREZ DOLORES



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

Certificado generado con el Pin No: 210204861238874166

Nro Matrícula: 370-157675

Pagina 2

Impreso el 4 de Febrero de 2021 a las 09:51:42 AM

**"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 ultima página

A: COLLAZOS RAMIREZ VIRGILIO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-09-1986 Radicación: 38772

Doc: SENTENCIA 075 del 31-03-1986 JUZGADO 14 C,MPAL de CALI

VALOR ACTO: \$18,375

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE 1/4 PARTE,}

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COLLAZOS RAMIREZ ANA MARIA

A: COLLAZOS RAMIREZ VIRGILIO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-02-1988 Radicación: 1988-10974

Doc: ESCRITURA 15 del 07-01-1988 NOTARIA 9 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES ANTE EL NOTARIO SOBRE CONSTRUCCION DE MEJORAS EN LOTE DE TERRENO AJENO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: URRUTIA COLLAZOS DEYANIRA

CC# 38972643 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-05-1991 Radicación: 28787

Doc: AUTO 027 del 09-04-1991 VALORIZACION de CALI

VALOR ACTO: \$253,864

ESPECIFICACION: : 380 GRAVAMEN, AFECTACION DE INENAJENABILIDADPOR CONTRIBUCION CAUSADA POR LA OBRA KM-22 KM-30 EL CARMEN,.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VALORIZACION DEPARTAMENTAL

A: COLLAZOS RAMIREZ ENRIQUE Y OTRO

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-06-2007 Radicación: 2007-52470

Doc: CERTIFICACION 0203 del 21-06-2007 SECRETARIA DE HACIENDA de CALI

VALOR ACTO: \$253,864

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA GRAVAMEN AUTO 027/09-04-91.-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE HACIENDA VALORIZACION DEPARTAMENTAL DEL VALLE DEL CAUCA

A: COLLAZOS RAMIREZ ENRIQUE Y OTRO

(SIC)

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-03-2009 Radicación: 2009-20203

Doc: ESCRITURA 218 del 25-01-2008 NOTARIA1 de CALI

VALOR ACTO: \$38,267,250

ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA EQUIVALENTE AL 75%.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COLLAZOS RAMIREZ VIRGILIO

A: BOLA/OS DE COLLAZOS ANA CECILIA

CC# 38963560 X 37.50%



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

Certificado generado con el Pin No: 210204861238874166

Nro Matrícula: 370-157675

Pagina 3

Impreso el 4 de Febrero de 2021 a las 09:51:42 AM

**"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 ultima página

A: COLLAZOS BOLA/OS ANDRES	CC# 16915229	X 7.50%
A: COLLAZOS BOLA/OS GILBERTO	CC# 79419165	X 7.50%
A: COLLAZOS BOLA/OS JOSE HUMBERTO	CC# 16657231	X 7.50%
A: COLLAZOS BOLA/OS NELSY	CC# 31991784	X 7.50%
A: COLLAZOS BOLA/OS RAMIRO	CC# 16697564	X 7.50%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-6026 Fecha: 23-11-2010
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: C2014-1620 Fecha: 24-02-2014
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: 1 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 31-12-1900
LO SOBREBORRADO Y AGREGADO "COLLAZOS RAMIREZ ENRIQUE" SI VALE ART.35 DCTO.1250/70

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-42451

FECHA: 04-02-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA