



## **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 .....	5
2. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE.....	5
2.1 Ubicación.....	6
3. AVALUO COMERCIAL.....	6
3.1. GENERALIDADES.....	6
3.2. OBJETO DEL AVALUO .....	6
3.3. DEFINICION AVALUOS COMERCIALES.....	7
3.4. INFORMACIÓN BÁSICA .....	7
3.5. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.....	7
3.6. TITULACIÓN .....	7
3.6.1. Escritura Pública, Matrícula Inmobiliaria y Cédula Catastral:.....	7
3.6.2. Observaciones jurídicas: .....	8
3.7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR Y DE LOCALIZACIÓN .....	8
3.7.1. Actividades predominantes .....	8
3.7.2. Estratificación socio – económica .....	8
3.7.3. Vías de acceso o influencia del sector.....	8
3.7.4. Infraestructura urbanística.....	9
3.7.5. Transporte público.....	9
3.7.6. Actividad edificadora.....	9
3.7.7. Reglamentación urbanística del sector .....	9
3.7.8. Perspectivas de valorización .....	11
3.8. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO .....	11
3.8.1. Cabida superficiaria:.....	11
3.8.2. Linderos generales: .....	12
3.8.3. Topografía.....	12
3.8.4. Forma geométrica .....	12
3.8.5. Cerramientos .....	12
3.8.6. Servicios públicos del sector .....	12

3.9. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES .....	13
3.9.1 Avalúo de Reposición .....	13
3.9.1.1. Herederos de Virgilio Collazos Ramírez.....	14
3.9.1.2 Herederos de Enrique Collazos Ramírez .....	15
3.10. JUSTIFICACION TECNICA Y ECONOMICA.....	17
3.10.1. Perspectivas de valorización .....	17
3.10.2. Factor de comercialidad .....	17
3.10.3. Estudio de mercado lote.....	17
3.10.4. Técnica valuatoria.....	18
3.11. CRITERIOS Y COMENTARIOS.....	22
3.11.1 Vigencia .....	23
3.12. CONCLUSIONES DEL VALOR .....	23
4. DETERMINACION DEL TIPO DE DIVISION PROCEDENTE .....	24
5. AVALÚO LOTES DE TERRENO INDEPENDIENTES.....	25
5.1 DEL ÁREA DE LOS HEREDEROS DE VIRGILIO COLLAZOS RAMÍREZ .....	25
5.2 DEL ÁREA DE LOS HEREDEROS DE ENRIQUE COLLAZOS RAMÍREZ.....	25
6. AVALUO CONSTRUCCIONES Y MEJORAS .....	26
6.1 DE LA CASA No. 1. Herederos de Virgilio Collazos Ramírez.....	26
6.2 DE LA CASA No. 3. Herederos de Enrique Collazos Ramírez .....	26
7. CONCLUSIONES DICTAMEN PERICIAL .....	26

## **LISTA DE ANEXOS**

ANEXO 1. Registro Fotográfico

ANEXO 2. Hoja de vida perito evaluador ALVARO GAVIRIA MORA

ANEXO 3. Registro Abierto de Evaluadores RAA AVAL-19391719

ANEXO 4. Copia Certificado de tradición No. 370-157675

## **1. OBJETO DEL DICTAMEN**

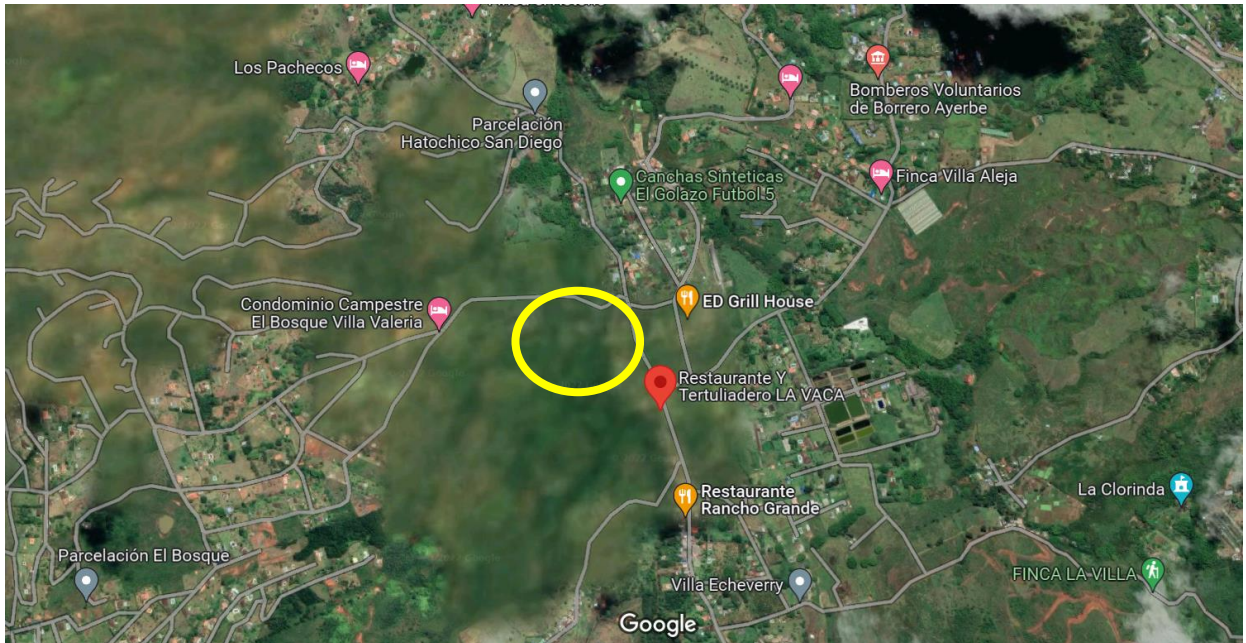
- 1- Efectuar la plena identificación del inmueble identificado como Lote La Elvira, Bien E, Manzana 101, ubicado en el corregimiento El Carmen, municipio de Dagua, Valle del Cauca – Colombia, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-157675.
- 2- Efectuar el avalúo comercial del inmueble.
- 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 m<sup>2</sup> 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!1s0x0:0x29bfff432540c2431:8m2!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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>

CONCEPTO 1 SOBRE EL AREA: El lote que nos ocupa, con área de 17.100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), significando un área de 4.275 m<sup>2</sup>. Así las cosas, a los herederos de Virgilio Collazos Ramírez les corresponde un área de 12.825 m<sup>2</sup>.

## CONCEPTO 2 SOBRE OCUPACION Y POSESIONES:

El señor Humberto Collazos y su familia construyeron una casa de habitación de aproximadamente 200 m<sup>2</sup>, y un galpón para taller de mecánica en el lote que les corresponde (12.825 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>, además de un kiosco de 120 m<sup>2</sup> en desuso, en su parte correspondiente (4.275 m<sup>2</sup>). 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

<b>Acueducto:</b>	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 <sup>2</sup> .
-------------------	--

<b>Energía eléctrica:</b>	Instalada
<b>Alcantarillado:</b>	Pozos sépticos
<b>Teléfono:</b>	Inalámbrico
<b>Transporte público:</b>	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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	\$ 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/ m<sup>2</sup> ≈ \$767.600 m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup> y kiosco de 120 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup>	\$ 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/ m<sup>2</sup> ≈ \$767.600 m<sup>2</sup>**

### **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 m<sup>2</sup>.

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**

<b>OFERTA:</b>	Balanceada	1.00000
<b>DEMANDA:</b>	Balanceada	1.00000
<b>VOLUMEN DE CLIENTES:</b>	Mediano	
<b>SECTOR:</b>	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](#)
[Daguit](#)

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
<a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/el-carmen/parcelacion_bosque-det-5538654.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/el-carmen/parcelacion_bosque-det-5538654.aspx</a>	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
<a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/el-carmen/carmen-det-5866256.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/el-carmen/carmen-det-5866256.aspx</a>	Hermoso lote ubicado en el Carmen km 30 con portería en construcción Precio negociable			\$105.000.000	3200	\$32.813
<a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1109111">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1109111</a>	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 <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Lote "La Elvira"	17.100,00	\$ 35.000	\$ 598.500.000
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$ 598.500.000</b>

**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 m<sup>2</sup>.

Para los efectos previstos en el artículo 406 del Código General del Proceso,<sup>1</sup> y teniendo en cuenta, **a)** el área del predio a repartir identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-157675, es de 17.100.00 m<sup>2</sup>. **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 m<sup>2</sup>., que los herederos de Enrique Collazos tienen la posesión de 2.938,59 m<sup>2</sup>., y que ambos herederos tienen en proindiviso la cantidad de 4.103,02 m<sup>2</sup>., 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 m<sup>2</sup>

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

Lote de terreno de 10.058,39 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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](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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

**Herederos de Virgilio Collazos Ramírez** el 67.428626 %. = 2.766,10 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Area Herederos Virgilio Collazos	12.825,00	\$ 35.000	\$ 448.875.000
<b>TOTAL</b>	<b>12.825,00</b>		<b>\$ 448.875.000</b>

**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 <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Area Lote Herederos Enrique Collazos	4.275,00	\$ 35.000	\$ 149.625.000
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$ 149.625.000</b>

**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 <sup>2</sup>	VALOR M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
Mejora Casa No. 1	200,00	\$ 767.600	\$ 153.520.000
Galpón (Construcción No. 2)	150,00	\$ 30.000	\$ 4.500.000
<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$ 158.020.000</b>

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

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

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

**Herederos de Virgilio Collazos Ramírez** el 67.428626 %. = 2.766,10 m<sup>2</sup>

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 stylized flourish at the end.

**ALVARO GAVIRIA MORA**

RAA AVAL-19391719

Perito Avaluador

Lonja de Avaluadores de Colombia

## ANEXO 1. REGISTRO FOTOGRAFICO



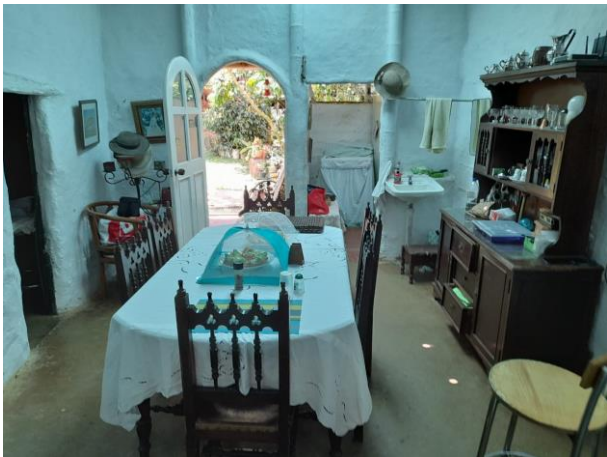




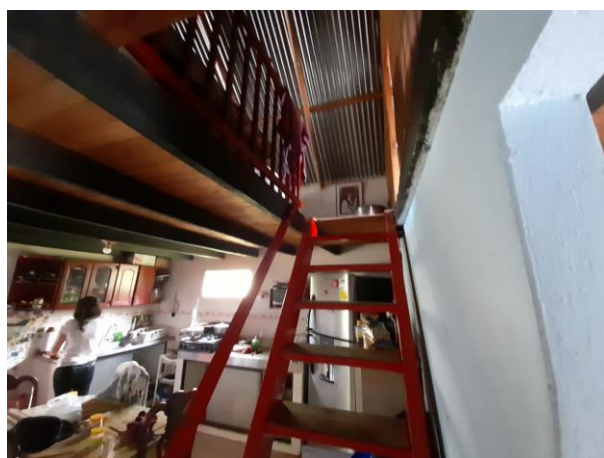
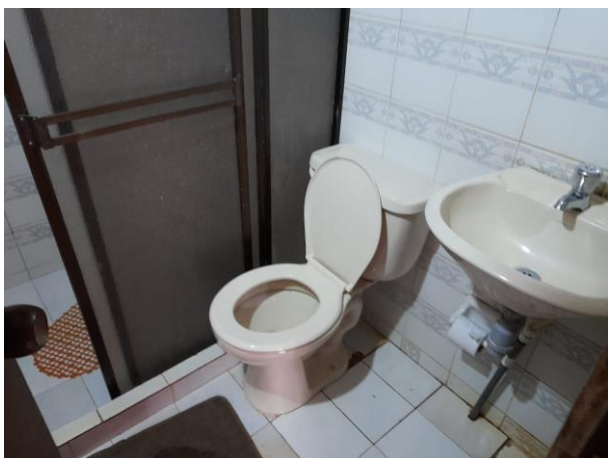


## CASA No. 1 Y 2 RAMADA



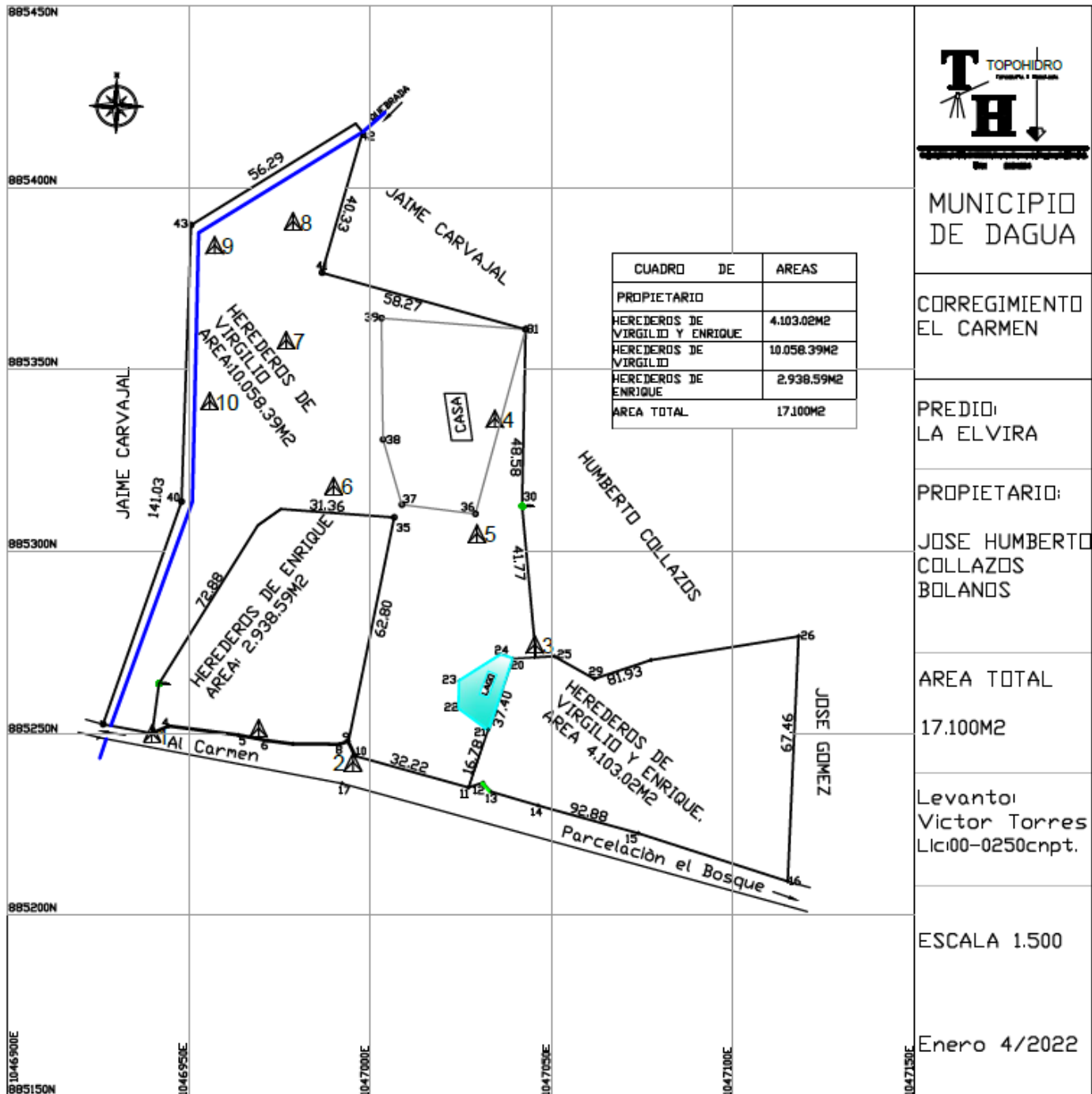


CASA 2



# PLANO

PRODUCIDO POR UN PRODUCTO EDUCATIVO DE AUTODESK



PRODUCIDO POR UN PRODUCTO EDUCATIVO DE AUTODESK

