

**Asunto: Presentación de avalúo de bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 375-37117,**

eBROU-BROU . <ancardaz@hotmail.com>

Jue 13/10/2022 8:17 AM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cartago <j01cccartago@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señora

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Cartago Valle del Cauca

Proceso: Ejecutivo a continuación de Declarativo de Responsabilidad Civil Extracontractual.

Demandante: Albeiro Velásquez Cardona

Demandados: Carlos Arturo Álzate Bedoya

Radicado: 2011-00028-00

Asunto: Presentación de avalúo de bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 375-37117.

ANDRÉS DE JESÚS CARO DAZA, mayor de edad, domiciliado en Cartago - Valle, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado del Señor CARLOS ARTURO ALZATE BEDOYA, quien actúa como parte demandada en el proceso de referencia y con fundamento en lo preceptuado en el inciso segundo del Art. 457 del CGP, de manera atenta y respetuosa a Usted presento nuevo avalúo del bien inmueble aprisionado en este proceso, que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No, 375-37117.

Lo anterior, por cuanto el ultimo avalúo que obra en el expediente quedó en firme hace más de un año, y resulta necesario que se actualice su valor conforme la evolución de precios del mercado inmobiliario y los fenómenos inflacionarios de nuestra economía nacional, con el fin de garantizar la equidad del asunto y la igualdad de las partes.

Inmueble con matrícula inmobiliaria No. 375-37117

RESULTADO DEL AVALUO

VALOR TOTAL AVALUO PROPIEDAD CALLE 12 No. 8-54

DETALLE AREA MTS 2 VR.\$M2 VALORES

TERRENO 439,00 730.000 320.470.000

CONSTRUCCION 439,00 566.034 248.489.033

VALOR TOTAL 568.959.033

VALOR TOTALAJUSTADO A MILES \$ 568.960.000

TOTAL AVALÚO: QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$568.960.000.oo).

PRUEBAS:

1. INFORME
2. REGISTROS FOTOGRAFICOS
3. CERTIFICADO DE TRADICION M.I. 375-37117
4. AVAL-SEPTIEMBRE 2022
5. CARTA REQUISITOS ARTICULO 226 C.G.P.

Del Señor Juez,

ANDRES DE JESUS CARO DAZA

C.C. No. 6.300.320 de Florida, Valle

T.P. No. 267115 del C.S. de la J.

Este mismo documento se adjunta en archivo PDF con los archivos del acápite de pruebas.

Señora  
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
Cartago Valle del Cauca

Proceso: Ejecutivo a continuación de Declarativo de Responsabilidad Civil Extracontractual.

Demandante: Albeiro Velásquez Cardona

Demandados: Carlos Arturo Alzate Bedoya

Radicado: 2011-00028-00

Asunto: Presentación de avalúo de bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 375-37117.

ANDRÉS DE JESÚS CARO DAZA, mayor de edad, domiciliado en Cartago - Valle, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado del Señor CARLOS ARTURO ALZATE BEDOYA, quien actúa como parte demandada en el proceso de referencia y con fundamento en lo preceptuado en el inciso segundo del Art. 457 del CGP, de manera atenta y respetuosa a Usted presento nuevo avalúo del bien inmueble aprisionado en este proceso, que se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No, 375-37117.

Lo anterior, por cuanto el ultimo avalúo que obra en el expediente quedó en firme hace más de un año, y resulta necesario que se actualice su valor conforme la evolución de precios del mercado inmobiliario y los fenómenos inflacionarios de nuestra economía nacional, con el fin de garantizar la equidad del asunto y la igualdad de las partes.

Inmueble con matrícula inmobiliaria No. 375-37117

RESULTADO DEL AVALUO

VALOR TOTAL AVALUO PROPIEDAD CALLE 12 No. 8-54

DETALLE AREA MTS 2 VR.\$M2 VALORES

TERRENO 439,00 730.000 320.470.000

CONSTRUCCION 439,00 566.034 248.489.033

VALOR TOTAL 568.959.033

VALOR TOTALAJUSTADO A MILES \$ 568.960.000

TOTAL AVALÚO: QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$568.960.000.00).

PRUEBAS:

1. INFORME
2. REGISTROS FOTOGRAFICOS
3. CERTIFICADO DE TRADICION M.I. 375-37117
4. AVAL-SEPTIEMBRE 2022
5. CARTA REQUISITOS ARTICULO 226 C.G.P.

Del Señor Juez,

ANDRES DE JESUS CARO DAZA  
C.C. No. 6.300.320 de Florida, Valle  
T.P. No. 267115 del C.S. de la J.

**INFORME DE AVALÚO URBANO  
PREDIO URBANO: C 12 8-54 CARTAGO, VALLE**



**AVALÚO COMERCIAL**

<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	<b>LOCAL COMERCIAL.</b>
<b>DIRECCIÓN:</b>	<b>CALLE 12 No. 8-54 CARTAGO-VALLE</b>
<b>PROPIETARIOS:</b>	<b>Carlos Arturo Álzate Bedoya. C.C. 16784602</b>
<b>FECHA DE VISITA:</b>	<b>Septiembre 21 del 2022.</b>
<b>SOLICITADO POR:</b>	<b>Carlos Arturo Álzate Bedoya.</b>
<b>USO DEL AVALUO:</b>	<b>Incidente Proceso Embargo Ejecutivo</b>
<b>PERITO AVALUADOR:</b>	<b>MANUEL ANTONIO GOMEZ HERRERA</b>
<b>VALOR CUOTA PARTE:</b>	<b>\$568.960.000 (QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.)</b>

Cartago, Septiembre 26 de 2022

# INTRODUCCIÓN

## PROPOSITO DEL AVALÚO

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra-venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares, dentro de un equilibrio de oferta y demanda, del bien inmueble ubicado en la Calle 12 No. 8-54 Municipio de Cartago, Valle del Cauca.

El trabajo a realizar se hace dando cumplimiento a los establecido en la Ley 388 de 1997, Decreto Reglamentario 1420 de 1998 de la Ley 388, La Resolución 620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el 2008 que reglamenta los procedimientos que se deben cumplir con este tipo de trabajo. En el presente trabajo se aplicaran los Métodos: Comparativo o de Mercado para determinar el valor del terreno y el Método de Costo de Reposición para la construcción.

## DEFINICIÓN DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

“Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien” (Art.2, Decreto 1420/98).

## VALOR ESTIMADO

Es el valor de la propiedad en la fecha del 26 de septiembre de 2022.

## INFORMACION GENERAL

<b>CLASE DE AVALÚO:</b>	Comercial predio Urbano.
<b>TIPO DE INMUEBLE:</b>	Comercial.
<b>LOCALIZACIÓN:</b>	Lote esquinero, Calle 12 con carrera 9.
<b>Municipio:</b>	Cartago
<b>Departamento:</b>	Valle del Cauca
<b>Dirección:</b>	Calle 12 No. 8-54.
<b>Destinación Actual:</b>	Tres locales pequeños y un local adecuado para taller de vehículos.

## DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

Escritura Pública 486 de 30/11/2007, Notaria Única de Obando, Valle.  
Matricula Inmobiliaria N° 375-37117, Expedido septiembre 27 del 2022, expedido por la oficina de la Superintendencia de Notariado y Registro, de Cartago.

## 1. TITULACIÓN

El presente informe no constituye un estudio de títulos.

**1.1 TITULO DE ADQUISICIÓN:** Mediante Escritura Publica No. 486 de la Notaria Única de Obando del 30/11/2007 por COMPRAVENTA MODO DE ADQUISION.

De: Jaime Enrique Tamayo Zuluaga.

A: Carlos Arturo Álzate Bedoya.

**1.2 LINDEROS LOTE**

Los linderos de acuerdo a los registrados en la Escritura Pública No. 486 de la Notaria Única de Obando del 30/11/2007.

Norte: Con el predio 019 de Luis A. Moreno Bedoya, en treinta y dos con noventa (32.90) metros.

Oriente: Con la calle 12 en quince con cincuenta y cinco (15.55) metros.

Sur: Con predio 021 de José Eliver García Valencia y con la carrera novena (9ª) en veintitrés (23.00) metros.

Occidente: Con el predio 021 de José Eliver García Valencia y con el predio 022 de Leonel Cobo Ramírez y otro en diez y seis con cuarenta (16.40) metros.

AREA DEL LOTE		
INFORMACION CONTENIDA	Dimensiones	Area M2
E. P. No. 486	F:4,80 Fondo:22,4	439,00
M.I. 375-37117		N.R
Catastro-Predial Unificado		439,00

**1.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA.**

No.375-37117 Expedido 23 de julio del 2019 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle.

**1.4 FICHA CATASTRAL:**

76147-01-01-0103-0020-000

**1.5 REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:**

No aplica.

**1.6 AFECTACIONES JURIDICAS.**

Presenta las siguientes anotaciones:

Anotación No. 9 del 13/05/2011, documento: OFICIO 429 del 09/05/2011 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO de CARTAGO, ESPECIFICACION: 0468 DEMANDA EN PROCESO

ORDINARIO RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL CON OTRO INMUEBLE (MEDIDA CAUTELAR).

De: VELÁSQUEZ CARDONA ALBEIRO

A:

ESCOBAR MESA HEBERT ALBERTO.

ALZATE BEDOYA CARLOS ARTURO

TRANSPORTES ARGELIA Y CAIRO S.A.

Anotación No. 10 del 23/10/2017, documento: OFICIO 1758 del 17/10/2017 JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO de CARTAGO, ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD. 2011-00028-00(MEDIDA CUATELAR).

De:

VELASQUEZ CARDONA ALBEIRO

A:

ALZATE BEDOYA CARLOS ARTURO.

## **2. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR**

### **2.1 SECTOR:**

Comuna 7, Barrio el Carmen, Bolívar, Loma el Palatino y limitando con el Sector Guadalupe.

### **2.2 UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL SECTOR:**

Calle 12 No. 8-54, Barrio el Porvenir.

### **2.3 VECINDARIO:**

El inmueble está ubicado en un sector Comercial y Residencial estrato 3, la zona la conforman los barrios: Bolívar, Loma del Palatino, San Nicolás y Porvenir.

### **2.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:**

**2.4.1 Del Sector:** Residencial.

**2.4.2 De la Cuadra:** Comercial.

### **2.5 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES:**

Las construcciones tiene más de 50 años, el sector no presenta desarrollo de nuevas construcciones. Gran parte del sector aún conserva este tipo de construcción.

### **2.6 FACILIDADES DE ACCESO:**

Partiendo de la Plaza Principal sobre la calle 12 hasta llegar a la carrera novena, sobre una vía de un solo sentido, al lado derecho sobre la esquina encontramos la dirección 8-54.

### **2.7 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA:**

Llegando de Pereira su acceso es por la Carrera 4a desde la doble calzada Pereira-La Victoria (La variante) llegando hasta El Parque de Bolívar se gira a la izquierda tomando la calle 12 y sobre esta hasta llegar a la carrera novena llegar al sitio 8-54.

### **2.8 Vías frente a la propiedad.**

Calle 12, pavimentada, acceso principal

Calle 9ª pavimentada, con acceso.

### **2.9 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:**

- 2.9.1 **Vías:** Pavimentadas.
- 2.9.2 **Andenes:** Si.
- 2.9.3 **Alumbrado Público:** Si.
- 2.9.4 **Redes de servicios públicos:** Completas.

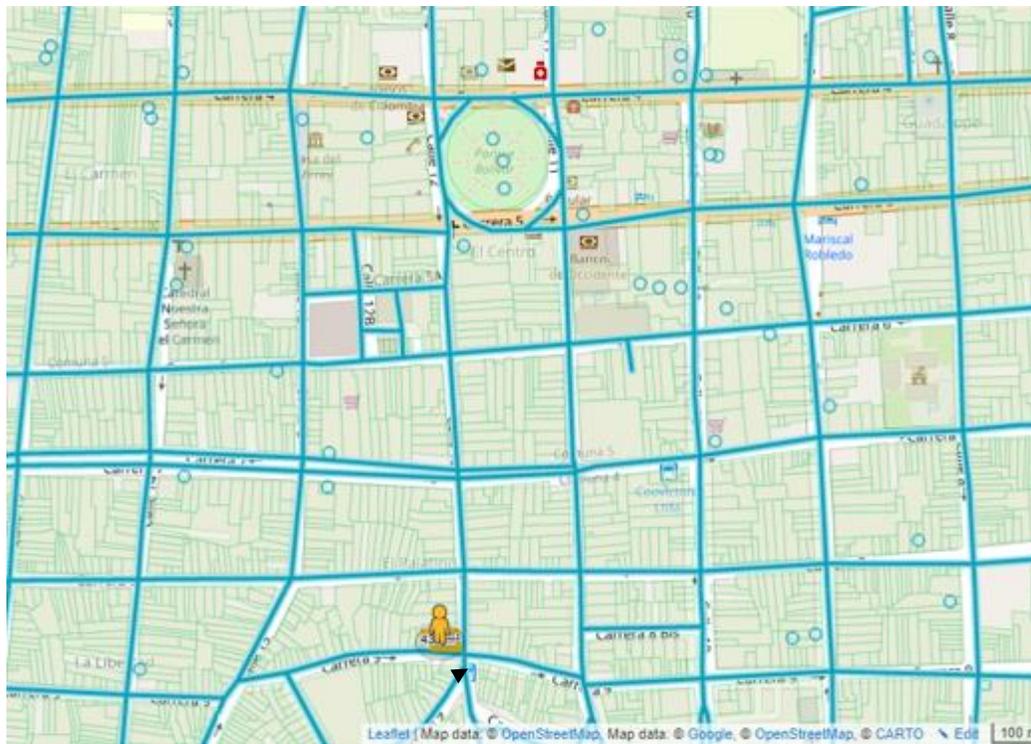
**2.10 TRANSPORTE PÚBLICO:**

El servicio de transporte público al sector es atendido buseta, taxis.

**2.11 ESTRATIFICACIÓN ECONÓMICA:**

Se encuentra el Sector en el estrato tres (3).

**PLANOS DE LOCALIZACION:**



Cortesía : Igac.gov.com.

**Calle 12 No. 8-54**

### **3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**3.1 NORMAS Y USOS DEL SUELO:**

El uso del suelo para el predio según acuerdo No. 005 de 27 de Abril de 2006, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cartago, se aprueba el documento técnico soporte, los planos generales y se dictan otras disposiciones y los que están contenidas en los artículos el Acuerdo No. 005.

**Sistema de Consulta - POT - Alcaldía de Cartago.**



## 4. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

### 4.1 CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

#### 4.1.1 Áreas:

El área construida de la edificación es de 439.00 metros cuadrados aproximadamente, esta área fue verificada en la visita al inmueble. El lote es irregular, forma rectangular.

#### 4.1.3 Forma Geométrica:

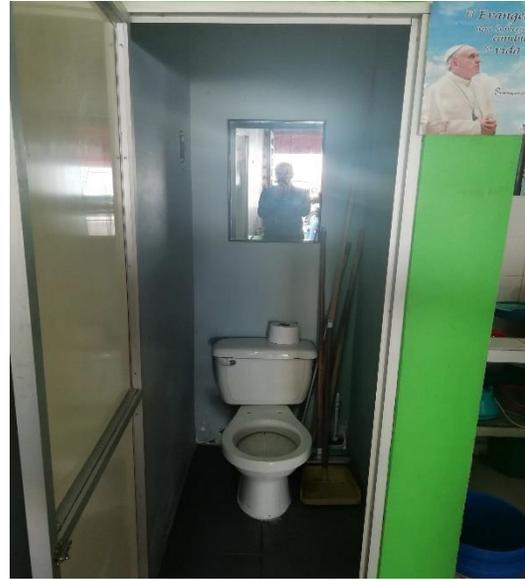
El inmueble objeto del avalúo presenta una forma geométrica de rectángulo, uno rectángulo mayor un área sobre las dos calles y en parte posterior interna sobresale un área de forma rectangular también.

#### 4.1.4 Distribución Interna:

La construcción está conformada por tres locales comerciales, cada uno con sus respectivos servicios y el área mayor tiene una construcción adecuada para utilizarse como taller para automotores. El piso en concreto de alta resistencia, en esta espacio hay una cocina debidamente adecuada y baños.



Cuarto Servicios Local uno.



Cuarto servicios Local dos

El local rentado como taller y centro de diagnosticentro, tiene una construcción en estructura metálica (columnas y vigas en hierro) y el techo en teja de fibrocemento, y por la parte que da con la calle y la carrera tiene cerramiento en reja metálica.



Local rentado a reparación de vehículos.

#### 4.1.5 La Construcción:

La edificación tiene forma regular, semejante a un rectángulo.

##### 4.1.5.1 Cimentación:

La estructura muestra que tiene cimentación solida sobre la cual reposan columnas metálicas y que soporta el peso y fuerza superior también por vigas metálicas.

##### 4.1.5.2 Estructura:

La propiedad tiene columnas metálicas y vigas metálicas y reja metálica los lados que dan a la calle (cra 9 y calle 12), la estructura está en correas enlazadas con soldadura y otra parte construida en ladrillo quemado y soportada sobre zapatas, paredes repelladas.

**4.1.5.3 Mampostería:**

Parte en ladrillo, repellado y pintado.

**4.1.5.4 Cubierta:**

Estructura metálica con teja de eternit.

**4.1.5.5 Pisos:**

En baldosa a color dimensiones de 30x30 ms cuadrados, en buen estado la de los locales y piso del local en concreto.

**4.1.5.6 Cielos rasos:**

Los locales destinados a cafetería y oficina, cielo raso en aluminio e icopor. Primera planta en ferroconcreto, repellado y pintado.

**4.1.5.7 Instalaciones Eléctricas:**

En aparente buen estado, una gran parte a la vista.

**4.1.5.8 Instalaciones hidráulicas:**

En funcionamiento.

**4.1.5.9 Cocina:**

Sencilla, en concreto y enchapado en azulejo la de los locales.

## 5. SERVICIOS PUBLICOS

5.1	ACUEDUCTO:	Si.
5.2	ALCANTARILLADO:	SI.
5.3	ENERGÍA:	SI.
5.4	GAS DOMICILIARIO	No.

## 6. ASPECTO ECONÓMICO

**6.1 ACTUALIZACION ECONOMICA Y RENTABILIDAD:**

Los Locales están rentados, dos locales destinados a cafetería y otro a oficina y el local de área mayor para uso de taller automotriz.

**6.2 OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES EN LA ZONA:**

La zona está compuesta de viviendas de estrato tres (3), y actividad comercial, no se ve dinámica en la construcción nueva.

**6.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**

No se existe ningún programa o proyecto municipal que nos permita estimar una valorización. El sector presenta un desarrollo interesante de actividad comercial. Se

observa construcciones nuevas y adecuaciones de otras, hay hoteles, negocios de salones de bellezas, cafeterías, cerca se encuentra el Sena.

## **7. CONSIDERACIONES GENERALES**

Para determinar el valor del predio se tuvieron en cuenta adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad descritas en los capítulos anteriores, las siguientes apreciaciones:

La ubicación del inmueble.

-Las características extrínsecas e intrínsecas del predio en cuanto a ubicación, dotación de servicios etc.

-La vetustez del inmueble para los locales destinados a negocios de cafetería y oficina 4 años y el local adecuado para taller, aproximadamente 22 años.

-La valoración de la construcción de acuerdo al valor de reposición aplicándole la tabla de depreciación de Fitto y Corvini.

## **8. METODO DE AVALUO**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el decreto número 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de Septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi<sup>5</sup>, se utilizó el Método Mercado.

Para la aplicación del método de mercado se ha tomado una muestra de inmuebles ofertados y de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico.

Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:

- ✓ Localización (ubicación dentro del entorno de la ciudad)
- ✓ Vetustez de la construcción
- ✓ Su frente a la vía.
- ✓ Mercado inmobiliario de oferta y demanda
- ✓ Actividad edificadora y movimiento de ventas.
- ✓ Potencial de desarrollo del predio.
- ✓ Su área de terreno, sus características y forma geométrica.
- ✓ Vías de acceso, estado de las vías y servicios públicos.
- ✓ Área y topografía
- ✓ Explotación económica
- ✓ Su vecindario.
- ✓ Tipo de edificaciones circunvecinas
- ✓ Perspectivas de valorización

## 8.1 METODO COMPARATIVO DE MERCADO:

### 8.2 Muestra Homogenizada para el Terreno

ESTUDIO DE MERCADO O COMPARATIVO PARA EL TERRENO								
	Nombre, Tel (fuente)	Ubicación	Mts <sup>2</sup>	Pedido	Const.	Vr. Mt2	Fact. Dep	Vr. Optado n
1	Mitula	La Castellana	134,00	80.000.000	0	597.015	1,10	657.314
2	Mitula	Calle 14 La Libert	370,00	250.000.000	0	675.676	1,05	707.872
3	Nelson Yusti (3148931148)	Cra 5 Calle 7a Esc	417,00	500.000.000	180.000.000	767.386	0,96	735.715
4	Don Javier Tel3203509888	Cra 5 Calle 6 Esq	471,00	400.000.000		849.257	0,95	806.645
	LOTE AVALUO	Calle 12 No. 8-54	439,00			0		
								PROMEDIO
								726.886
								DESV. ESTANDAR
								53.947
								COEFICIENTE DE VARIACION.
								7,42%
								COEFICIENTE DE ASIMETRIA
								26,18%
								LIMITE SUPERIOR
								806.645
								LIMITE INFERIOR
								657.314
								VALOR OPTADO
								730.000

X: Media Aritmética, S: Desv. Estándar, V: Coef. De Variación, A: Coeficiente de Asimetría.

$$X = (\sum X_i) / N \quad S = \sqrt{\sum (X - X_i)^2 / N} \quad V = (S/X) * 100 \quad A = (X - Mo) / S.$$

El valor del metro obtenido por homogenización es de \$730.000.00 con un coeficiente de Variación 7.42% menor al 7.5%, margen considerado aceptable, de acuerdo a lo reglamentado por la resolución 620/2008, expedida por EL IGAC.

## 8.1 METODO DEL COSTO DE REPOSICION:

Es la metodología que busca establecer el valor comercial de un bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy un bien semejante al objeto del avalúo y restarle la depreciación acumulada.

$$Vc = (Ct - D) + U$$

Vc; Valor de la construcción,

Ct: Costo total,

D: Depreciación

U: Utilidad.

## CRITERIOS DE ESTADOS DE CONSERVACION.

Clase 1 : El inmueble se encuentra nuevo, sin reparaciones

Clase 2 : El inmueble presenta un estado regular con conservación de poca importancia

Clase 3 : El inmueble necesita reparaciones sencillas clasificadas regular

Clase 3.5 El inmueble necesita reparaciones sencillas, clasificación deficiente.

Clase 4 : El inmueble necesita importantes reparaciones

Clase 4.5 El inmueble necesita importantes reparaciones en general

**Tabla de Calculo de Reposicion Inmueble según Fitto y Corvini**  
**Calle 12 No. 8-54**

<b>PROPIEDAD</b>	<b>Ramada- taller</b>	<b>Locales</b>
Vida Util de la Construccion	70	70
Edad de la Construccion	22	5
Edad en Porcentajes de la Edificacion	31,43%	7,14%
Clase de Conservacion (Fitto y Corvini)	3,00	1,00
Porcentaje de Depreciación	34,73%	6,17%
Valor Actual de Reposicion (CD+CI+U)	790.000	1.050.000
Valor Depreciacion Acumulada	274.367	64.785
Valor Adoptado	515.633	985.215
Area Calculada	391,00	47,58
<b>VALOR AREA CONSTRUIDA</b>	<b>201.612.503</b>	<b>46.876.530</b>
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES</b>		<b>248.489.033</b>

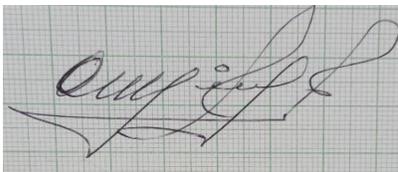
### 8.3 INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

De acuerdo a la resolución 0762 de 1998 del IGAC, el coeficiente de variación es menor al 7.5% en el método de Comparativo o de Mercado y por tanto la muestra es representativa. Con base a lo anterior y al criterio del evaluador, el cual tuvo en cuenta las características de la edificación se toma como valor del **metro cuadrado** para el área construida de \$566.034..oo en promedio resultado de valorar los dos tipos de construcciones existentes y para el terreno la suma de \$730.000.oo el metro cuadrado.

## 9. RESULTADO DEL AVALÚO

<b>VALOR TOTAL AVALUO PROPIEDAD CALLE 12 No. 8-54</b>			
<b>DETALLE</b>	<b>AREA MTS 2</b>	<b>VR.\$/M2</b>	<b>VALORES</b>
<b>TERRENO</b>	439,00	730.000	<b>320.470.000</b>
<b>CONSTRUCCION</b>	439,00	566.034	<b>248.489.033</b>
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>568.959.033</b>
<b>VALOR TOTAL AJUSTADO A MILES \$</b>			<b>568.960.000</b>

**TOTAL AVALÚO: QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$568.960.000.oo).**



**MANUEL ANTONIO GOMEZ H.**

Economista Mat.15732

RAA: AVAL 16.203.975

**CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD NORMAS INTERNACIONALES DE AVALUOS**

## **INTERNACIONAL VALUATIONS STANDARDS COMMITTEE IVS 2003**

- 1** El Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, común y universalmente aceptados.
- 2** Certifico que no se ha tenido influencia por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 3** Certifico que en calidad de evaluador no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 4** Certifico que en calidad de evaluador responsable de este informe no tengo ningún vínculo, con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 5** Certifico que he sido contratado para realizar el avalúo y rendir informe técnico, únicamente en carácter de profesional competente y consiente de los deberes y responsabilidades.
- 6** Certifico que en el informe no se ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
- 7** Certifico que no he condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado, o un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 8** Certifico que he inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de Avalúo.

### **VIGENCIA DEL AVALUO**

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.



**RFEGISTROS FOTOGRAFICOS**



Taller-Entrada principal



Parte sobre carrera 9ª



Propiedad sobre calle 12



Local Oficina



Local cafetería dos



Local cafetería uno



Calle 12 frente a la propiedad



Piso de tráfico pesado-Taller



Cocina Local Taller



Local



Puerta acceso por la Cra. 9aLocal taller



Local Taller



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

Certificado generado con el Pin No: 220927512865682334

Nro Matrícula: 375-37117

Pagina 1 TURNO: 2022-36157

Impreso el 27 de Septiembre de 2022 a las 02:41:59 PM

"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: 375 - CARTAGO DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CARTAGO VEREDA: CARTAGO

FECHA APERTURA: 11-12-1989 RADICACIÓN: DE OFICIO CON: ESCRITURA DE: 11-12-1989

CODIGO CATASTRAL: CCL0001PMHFCOD CATASTRAL ANT: 761470101000001030020000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACION. VER LA EXTENSION DENTRO DE LOS LINDEROS. VER LOS LINDEROS EN LA ESC.1478 DEL 26 DE NOV. DEL/74 NOTARIA 1 DE CARTAGO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD NACIANCENO ARISTIZABAL LTDA ADQUIRIO POR APORTE DE LAURA ISAZA ARISTIZABAL, BARBARA ROSA ARISTIZABAL DE TORRES. ROSAURA ARISTIZABAL ISAZA. BELARMINA ARISTIZABAL DE CABEZAS.IRMINIA ARISTIZABAL DE CHAVARRO. POR MEDIO DE LA ESC.168 DEL 5 DE MARZO DEL/56 NOTARIA 1 DE CARTAGO, REGISTRADA EL 4 DE ABRIL DEL MISMO AIO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 12 #8-54

1) CARRERA 9 12-02/18/22

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

375 - 16345

375 - 22614

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-12-1974 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1748 del 26-11-1974 NOTARIA 1 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 106 LIQUIDACION COMUNIDAD

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

DE: SOCIEDAD NACIANCENO ARISTIZABAL LIMITADA

A: ARISTIZABAL DE CHAVARRO IRMINA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-07-1998 Radicación: 1998-5721

Doc: ESCRITURA 2019 del 17-07-1998 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220927512865682334**

**Nro Matrícula: 375-37117**

Pagina 2 TURNO: 2022-36157

Impreso el 27 de Septiembre de 2022 a las 02:41:59 PM

**"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

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

DE: ARISTIZABAL DE CHAVARRO IRMINIA

CC# 29370496

**A: AGUIRRE SALAZAR WERLAIN**

**CC# 16221149 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 18-07-2005 Radicación: 2005-5856

Doc: ESCRITURA 1798 del 15-07-2005 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: AGUIRRE SALAZAR WERLAIN

CC# 16221149

**A: GIL ARIAS TERESITA DE JESUS**

**CC# 29470248**

**A: GONZALEZ MORALES JOSE ROGELIO**

**CC# 6280528 Y/O**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 05-03-2007 Radicación: 2007-2083

Doc: ESCRITURA 0623 del 02-03-2007 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$20,550,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AGUIRRE SALAZAR WERLAIN

CC# 16221149

**A: TAMAYO ZULUAGA JAIME ENRIQUE**

**CC# 16224361 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 05-03-2007 Radicación: 2007-2083

Doc: ESCRITURA 0623 del 02-03-2007 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: TAMAYO ZULUAGA JAIME ENRIQUE

CC# 16224361

**A: GIL ARIAS TERESITA DE JESUS**

**CC# 27470248**

**A: GONZALEZ MORALES JOSE ROGELIO**

**CC# 6280528 Y/O**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 16-05-2007 Radicación: 2007-4396

Doc: ESCRITURA 0868 del 26-03-2007 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GIL ARIAS TERESITA DE JESUS

CC# 29470248

DE: GONZALEZ MORALES JOSE ROGELIO

CC# 6280528

**A: AGUIRRE SALAZAR WERLAIN**

**CC# 16221149**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220927512865682334**

**Nro Matrícula: 375-37117**

Pagina 3 TURNO: 2022-36157

Impreso el 27 de Septiembre de 2022 a las 02:41:59 PM

**"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

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 03-12-2007 Radicación: 2007-10134

Doc: ESCRITURA 486 del 30-11-2007 NOTARIA de OBANDO

VALOR ACTO: \$20,600,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TAMAYO ZULUAGA JAIME ENRIQUE

CC# 16224361

**A: ALZATE BEDOYA CARLOS ARTURO**

**CC# 16784602 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 17-06-2009 Radicación: 2009-4341

Doc: ESCRITURA 1541 del 12-06-2009 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GIL ARIAS TERESITA DE JESUS

DE: GONZALEZ MORALES ROGELIO

**A: TAMAYO ZULUAGA JAIME ENRIQUE**

**CC# 16224361**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 13-05-2011 Radicación: 2011-3296

Doc: OFICIO 429 del 09-05-2011 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO RESPONSABILIDAD CIVIL

EXTRA CONTRACTUAL- CON OTRO INMUEBLE

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

DE: VELASQUEZ CARDONA ALBEIRO

CC# 16205602

**A: ALZATE BEDOYA CARLOS ARTURO**

**CC# 16784602**

**A: ESCOBAR MESA HEBERT ALBERTO**

**A: TRANSPORTES ARGELIA Y CAIRO S.A.**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 23-10-2017 Radicación: 2017-8057

Doc: OFICIO 1758 del 17-10-2017 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD. 2011-00028-00

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

DE: VELASQUEZ CARDONA ALBEIRO

CC# 16205602

**A: ALZATE BEDOYA CARLOS ARTURO**

**CC# 16784602**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\***



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220927512865682334**

**Nro Matrícula: 375-37117**

Pagina 4 TURNO: 2022-36157

Impreso el 27 de Septiembre de 2022 a las 02:41:59 PM

**"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

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0      Nro corrección: 1      Radicación: C2011-208      Fecha: 15-05-2011

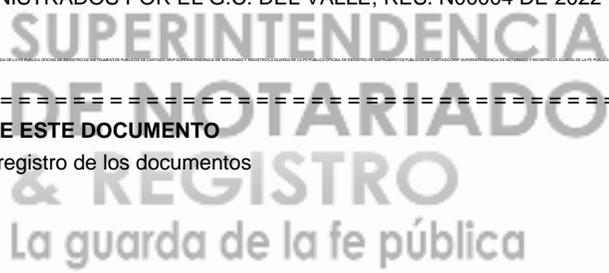
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0      Nro corrección: 2      Radicación: C2014-140      Fecha: 18-03-2014

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: 0      Nro corrección: 3      Radicación:      Fecha: 14-05-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA FICHA CATASTRAL/CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DEL VALLE, RES. N00004 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-36157**

**FECHA: 27-09-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GILBERTO JARAMILLO ARANGO



PIN de Validación: c1e40b3f



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MANUEL ANTONIO GOMEZ HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16203975, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16203975.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MANUEL ANTONIO GOMEZ HERRERA 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  
**09 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**21 Jul 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**09 Jun 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**21 Jul 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**28 Nov 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: c1e40b3f



## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**28 Nov 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**23 Jul 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**23 Jul 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**11 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: c1e40b3f



### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**11 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
**23 Jul 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0558, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0362, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, 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: CARTAGO, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 9 NO. 3A33, EDIFICIO PASO REAL, APTO. 403

Teléfono: 3117205999

Correo Electrónico: 06magomezhe@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas



PIN de Validación: c1e40b3f



Catastrales - Instituto Politécnico Internacional  
Economista - Universidad Libre.

**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) MANUEL ANTONIO GOMEZ HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16203975. El(la) señor(a) MANUEL ANTONIO GOMEZ HERRERA 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**

**c1e40b3f**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Cartago, enero 12 de 2022

Magohe 001.2022

A QUIEN PUEDA INTERESAR

ASUNTO: ARTICULO 226 C.G.

En cumplimiento de las exigencias de lo citado en asunto me permito suministrar la información requerida en los 10 numerales contenidos en el artículo 226 del C.G.P.

1.- Mi nombre es Manuel Antonio Gomez H, con cedula de ciudadanía No. 16.203.975 expedida en Cartago.

2.- Mi dirección postal es:

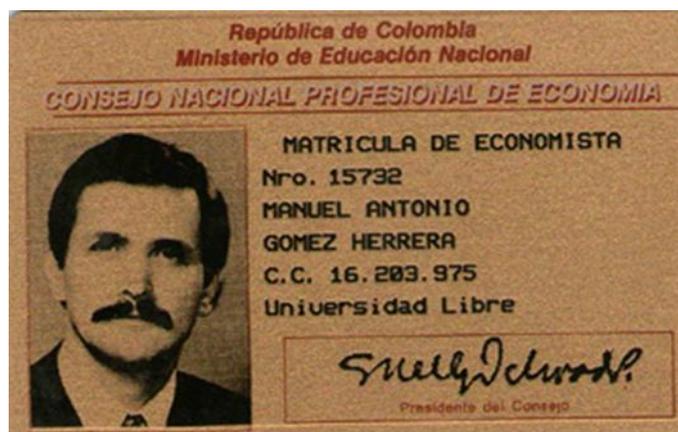
Calle 27 No. 3-b-22 Barrio Chiminangos, Cartago.

Identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.203.975

Email. [06magomezhe@gmail.com](mailto:06magomezhe@gmail.com) o [manuelantoniogomezherrera@gmail.com](mailto:manuelantoniogomezherrera@gmail.com)

Celular y Whatssap: 3117205999

3.- Ejercicio la profesión de economista con tarjeta profesional No. 15732



Certificación del REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES-RAA AVAL 16.203.975



PIN de Validación: ec290e45



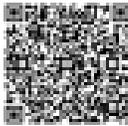
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **MANUEL ANTONIO GOMEZ HERRERA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16203975, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-16203975**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **MANUEL ANTONIO GOMEZ HERRERA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	09 Jun 2017	Régimen de Transición	
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	09 Jun 2017	Régimen de Transición	
<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul>	28 Nov 2019	Régimen Académico	
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	28 Nov 2019	Régimen Académico	



PIN de Validación: ac290a45



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



<p><b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electro medicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 23 Jul 2020</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 10 Semovientes y Animales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 23 Jul 2020</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 11 Abr 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 12 Intangibles</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 11 Abr 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 13 Intangibles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 23 Jul 2020</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>



PIN de Validación: ac090a45



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019, 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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA  
 Dirección: CRA 31 #84-20 APTO. 458 CLUB RESIDENCIAL EL NOGAL  
 Teléfono: 31 17205999  
 Correo Electrónico: 06magomezhe@gmail.com

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
 Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional  
 Economista - Universidad Libre.

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) MANUEL ANTONIO GOMEZ HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16203975. El(la) señor(a) MANUEL ANTONIO GOMEZ HERRERA 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 reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ac090a45

Página 3 de 4



PIN de Validación: ac090a45



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
 Alexandra Suarez  
 Representante Legal

Certificación de la Rama Judicial.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura  
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial  
Cali - Valle del Cauca  
Oficina de Servicios Cartago Valle

El suscrito Jefe de la Oficina de Servicios Cartago de la Dirección Seccional de Administración Judicial del Cali - Valle del Cauca.

### HACE CONSTAR

Que el señor Manuel Antonio Gómez Herrera, Identificado con cedula de Ciudadanía No. 16.203.975, expedida en Cartago, perteneció a la lista de Auxiliar de Justicia desde abril 1 de 2.011 hasta 31 de marzo de 2017, en las siguientes modalidades: Economista, Financiero y Perito Avaluador de Inmuebles.

Para constancia se firma a los siete (7) días del mes de mayo del año dos mil dieciocho (2 018).

  
**JOSÉ LUBIN MARTÍNEZ ESTRADA**  
Jefe Oficina de Servicios  
C.C. 14.892.385



Palacio de Justicia Calle 11 No. 5 - 67 Piso 1 - Teléfonos: 2 2140144 Fax 2142006  
Correo - ofservcartago@cendoj.ramajudicial.go.co



Scanned by CamScanner

Numeral 4.-

No he realizado ningún tipo de publicaciones en los últimos diez (10), ni antes.

Numeral 5.-

Adjunto relación de algunos trabajos realizados para los juzgados.

DETALLE	UNO	DOS	TRES
1 FECHA DE AVALÚO	8/02/2021	09/28/2015	05/15/2015
2 JUZGADO	Segundo Civil del Circuito	Segundo Civil del Cto.	Primero Civil del Circuito
3 RADICADO	2017-0070-00	2014-0083-00	2014-00172-00
4 CIUDAD	Cartago	Cartago	Cartago
5 TELEFONO	2141294	2141294	2145730
6 TIPO DE AVALÚO	Rural	Suburbano	Rural
7 TIPO DE BIEN	Franja de Servidumbre	Lote-Expropiacion	Lote Expropiación
8 IDENTIFICACION DEL BIEN	76497000100030000000	00-02-0005-0232-000	00-00-0002-0047-000
9 APODERADO-Dte.	Cesar Mejia Lemus	Agencia Nal. De Infraest-ANI	Agencia Nal. Infraestructura ANI
10 DEMANDADO	Syriani Prince Rene y otros	Saad y Otros	
11 METODO DE VALUACIÓN		Comparativo de Mercado	Costo Reposicion y Comparativo
12 OBSEVACIONES	Reconocimiento Servidumbre Transit	Cálculo Daño Emergente, Lucro	Expropiacion Daño Emergente, Lucro
13 USO AVALÚO	Imposicion Servidumbre	Daño Emergente-Expropiacion	Daño Emergente, Lucro Cesante
	CUATRO	CINCO	SEIS
1 FECHA DE AVALÚO	09/28/2015	6/10/2020	03/16/2018
2 JUZGADO	Segundo Civil del Circuito	Segundo Civil Municipal	Segundo Promiscuo Mpal.
3 RADICADO	2014-038-00		2017-00029-00
4 CIUDAD	Cartago	Cartago	La Tebaida
5 TELEFONO	2141294	7447392	7542485
6 TIPO DE AVALÚO	Rural	Urbano	Rural
7 TIPO DE BIEN	Lote en Arrendamiento	Vivienda	Lote mayor extensión
8 IDENTIFICACION DEL BIEN	Lote en uno de mayor Extensión	76147010206370000000	Plancha Igac-20711
9 APODERADO-Dte.	Jhiar Loaiza Ordoñez	BRAYAN DE JESUS CHINCHILLA A.	Transportadora de Gas Intl
10 DEMANDADO	Julian Ospina Villegas	MARIA CLARENA CARDONA Y OTRO	Emilia Murillo Triana Murillo
11 METODO DE VALUACIÓN	Calculo de Rentas, Ingresos y Gastos	Calcular valores de mejora	Mercado
12 OBSEVACIONES	Lote en Arrenda cultivo de banano		Imposicion Servidumbre de gas
13 USO AVALÚO	Daño Emergente y Lucro Cesante.	Proceso Reinvidicatorio	Determinar Vr. Cial, daño Emerg
	SIETE	OCHO	NUEVE
1 FECHA DE AVALÚO	1/06/2018	03/21/2018	
2 JUZGADO	Promiscuo Municipal	Primero Promiscuo Mpal.	Primero Civil del Circuito
3 RADICADO		2017-00050-00	2018-00109-00
4 CIUDAD	Filandia	La Tebaida	Cartago
5 TELEFONO	7582010	7542484	2145730
6 TIPO DE AVALÚO	Rural	Rural	Rural
7 TIPO DE BIEN	Lote en uno de mayor Extensión	Lote en uno de mayor Extensión	Lote en uno de mayor Extension
8 IDENTIFICACION DEL BIEN	63-272-000000001-1055-000	Plancha Igac 20711	Plano GEB-GGT 15-20-0552
9 APODERADO-Dte.	EEB (Empresas Energia Bogotá)	Transportadora de Gas Intl	GEB E.S. P. Bogota
10 DEMANDADO	Alvaro Salazar Arbelaez	Emilia Murillo Triana Murillo	Teresa Lozano de Sanchez y Otro
11 METODO DE VALUACIÓN	Daño Emergente y Lucro Cesante	Mercado	Mercado
12 OBSEVACIONES	Servidumbre Electrica	Servidumbre de tubería de gas	Proceso de Servidumbre Legal Energia
13 USO AVALÚO	Determinar Vr. Cial, daño emerg	Determinar Vr. Cial, daño Emerg	Determinar Vr. Cial, daño Emerg
Declaro bajo juramento que toda la informacion suministrada es cierta y verificable. Que estoy registrado en el RAA, el Unico Autorregulador autorizado de registrar los profesionales en AVALUOS, certificacion que anexo a todo informe valuatorio o experticia.			
Preparado por : Manuel A. Gomez Herrera			
Cedula : 16'203,975			
Tarjeta Profesional Economista 15732			
RAA : AVAL16203975			
Celular :3117205999			
Email: 06magomezhe@gmail.com			

RELACION DE TRABAJOS VALUATORIOS DE ACUERDO AL ARTICULO 226 DEL C.G.P.				
	DETALLE	UNO	DOS	TRES
1	FECHA DE AVALÚO	11/18/2011	09/28/2015	05/15/2015
2	JUZGADO	Juzgado 1o. De Familia	Segundo Civil del Cto.	Primero Civil del Circuito
3	RADICADO	2011-145-00	2014-0083-00	2014-00172-00
4	CIUDAD	Cartago	Cartago	Cartago
5	TELEFONO	2141580	2141294	2145730
6	TIPO DE AVALÚO	Urbano	Suburbano	Rural
7	TIPO DE BIEN	Establecimiento Cial.	Lote-Expropiacion	Lote Expropiación
8	IDEMTIFICACION DEL BIEN	Matri. Mercantil #00054140	00-02-0005-0232-000	00-00-0002-0047-000
9	APODERADO-Dte.	Gloria Patricia Gomez G.	Agencia Nal. De Infraest-ANI	Agencia Nal. Infraestructura ANI
10	DEMANDADO	Valoracion por Resultados Fcieros	Saad y Otros	
11	METODO DE VALUACIÓN	Valoracion Establ. Comercial	Comparativo de Mercado	Costo Reposicion y Comparativo
12	OBSEVACIONES	Expendio d carnes.	Cálculo Daño Emergente, Lucro	Expropiacion Daño Emergente, Lucro
13	USO AVALÚO	Insinuación Judicial S Donación	Daño Emergente-Expropiacion	Daño Emergente, Lucro Cesante
		<b>CUATRO</b>	<b>CINCO</b>	<b>SEIS</b>
1	FECHA DE AVALÚO	09/28/2015	2/09/2017	03/16/2018
2	JUZGADO	Segundo Civil del Circuito	Segundo Civil Municipal	Segundo Promiscuo Mpal.
3	RADICADO	2014-038-00		2017-00029-00
4	CIUDAD	Cartago	Armenia	La Tebaida
5	TELEFONO	2141294	7447392	7542485
6	TIPO DE AVALÚO	Rural	Urbano	Rural
7	TIPO DE BIEN	Lote en Arrendamiento	Vivienda	Lote mayor extensión
8	IDEMTIFICACION DEL BIEN	Lote en uno de mayor Extensión	0100-0008-0007-210	Plancha Igac-20711
9	APODERADO-Dte.	Jhiar Loaiza Ordoñez	Fanny Esther Londoño Arias	Transportadora de Gas Intl
10	DEMANDADO	Julian Ospina Villegas	Josefina, Luis Fdo. Y otros	Emilia Murillo Triana Murillo
11	METODO DE VALUACIÓN	Calculo de Rentas, Ingresos y Gastos	Comparativo, Reposición	Mercado
12	OBSEVACIONES	Lote en Arrenda cultivo de banano		Imposicion Servidumbre de gas
13	USO AVALÚO	Daño Emergente y Lucro Cesante.	Declaratorio de Divisorio	Determinar Vr. Cial, daño Emerg
		<b>SIETE</b>	<b>OCHO</b>	<b>NUEVE</b>
1	FECHA DE AVALÚO	1/06/2018	03/21/2018	
2	JUZGADO	Promiscuo Municipal	Primero Promiscuo Mpal.	Primero Civil del Circuito
3	RADICADO		2017-00050-00	2018-00109-00
4	CIUDAD	Filandia	La Tebaida	Cartago
5	TELEFONO	7582010	7542484	2145730
6	TIPO DE AVALÚO	Rural	Rural	Rural
7	TIPO DE BIEN	Lote en uno de mayor Extensión	Lote en uno de mayor Extensión	Lote en uno de mayor Extension
8	IDEMTIFICACION DEL BIEN	63-272-00000001-1055-000	Plancha Igac 20711	Plano GEB-GGT 15-20-0552
9	APODERADO-Dte.	EEB (Empresas Energia Bogotá)	Transportadora de Gas Intl	GEB E.S. P. Bogota
10	DEMANDADO	Alvaro Salazar Arbelaez	Emilia Murillo Triana Murillo	Teresa Lozano de Sanchez y Otro
11	METODO DE VALUACIÓN	Daño Emergente y Lucro Cesante.	Mercado	Mercado
12	OBSEVACIONES	Servidumbre Electrica	Servidumbre de tuberia de gas	Proceso de Servidumbre Legal Energia
13	USO AVALÚO	Determinar Vr. Cial, daño emerg	Determinar Vr. Cial, daño Emerg	Determinar Vr. Cial, daño Emerg
Declaro bajo juramento que toda la informacion suministrada es cierta y verificable. Que estoy registrado en el RAA, el Unico Autorregulador autorizado de registrar los profesionales en AVALUOS, certificacion que anexo a todo informe valuatorio o experticia.				
Preparado por : Manuel A. Gomez Herrera				
Cedula : 16'203,975				
Tarjeta Profesional Economista 15732				
RAA : AVAL16203975				
Celular :3117205999				
Email: 06magomezhe@gmail.com				

Numeral 6.-

Manifiesto que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

Numeral 7.-No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Numeral 8.- Manifiesto que siempre he realizado los avalúo, dictámenes y/o, experticias dando cumplimiento al establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 expedida por el IGAC del 2008.

Numeral 9.-

Los métodos aplicados son los establecidos para determinar el cálculo de los valores relacionados con el dictamen pericial que el juzgado exige.

Numeral 10.-

El trabajo presentado tiene los anexos requeridos para el estudio y la elaboración del avalúo. De esta manera espero cumplir con las exigencias que el Juzgado pide.

Manifiesto bajo juramento que he analizado, verificado toda la información y he procedido independientemente a realizar dicho dictamen pericial.

Cordialmente,

A rectangular box containing a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'Manuel Antonio Gomez H'.

MANUEL ANTONIO GOMEZ H  
Cedula No. 16.203.975

c.c. consecutivo