



Señor
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE PUERTO TEJADA
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADO: EDGAR FERNANDO VASQUEZ PEÑA
RADICACIÓN: 2021-058

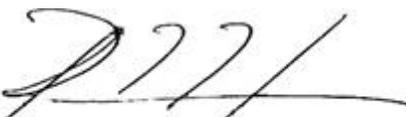
PEDRO JOSE MEJIA MURGUEITIO, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. C.C. No. 16.657.241 de Cali, abogado en ejercicio con T.P. No. 36.381 del C.S de la J, en mi calidad de apoderado Judicial de la entidad demandante, en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 444 del Código General del Proceso, por medio del presente escrito, me permito aportar el **AVALÚO COMERCIAL** del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria **No. 130-13005**, predio ubicado en la Calle 24 A No 26 A – 54 Lote 484 manzana 5 Urbanización Villa Clarita en el municipio de Puerto Tejada, realizado por el Perito Avaluador Profesional RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES Registro No. RAA51942084

Avaluó realizado el 28 de febrero del 2023, por valor de **CIENTO DIECINUEVE MILLONES DE PESOS MCTE (\$119.000.000,00)**.

Por lo anteriormente indicado, solicito se tenga en cuenta el presente avalúo para establecer el precio real del inmueble, ruego al Despacho poner en conocimiento mediante traslado el presente avalúo, en cumplimiento de lo estipulado en el numeral 2 del Artículo 444 del Código General del Proceso.

Del señor Juez,

Atentamente,



PEDRO JOSE MEJIA MURGUEITIO
C.C. No. 16.657.241 de Cali
T.P. No. 36.381 del C.S de la J.
LR



DICTAMEN PERICIAL – AVALUO DE INMUEBLE

INMUEBLE: Casa, Calle 24 A # 26 A- 54 Lo 484 Mz V. Puerto Tejada - Cauca

MATRICULA 130-13005

Informe No. 998-45

INFORMACION GENERAL	
Dirigido A	Juzgado Civil Municipal de Puerto Tejada Referencia: Proceso ejecutiva de única instancia No.2021-058 De: Bancolombia SA. (Reintegra) Contra: Edgar Fernando Vásquez Peña c.c. 10.558.418
Fecha del dictamen	28 de febrero de 2023 con un año de vigencia
Propósito del dictamen	Presentar un dictamen pericial para establecer el valor real del inmueble que se identifica en este informe, a fin de ser presentado dentro del proceso judicial referenciado.
Perito	Ruth Stella Arteaga Jaimes, profesional especializado con Registro RAA51942084, experiencia e idoneidad certificada por la Lonja, conforme con los requisitos del art. 226 del CGP adjunto a este informe.
Documentos suministrados	Certificado de tradición del 8 de julio de 2021, escritura de poder general No. 376 del 20 de febrero de 2018, Acta de secuestro de inmueble del 21 de julio de 2022.
Valor comercial del inmueble	\$119.000.000 y un valor para postura de remate del 70% de \$83.300.000
IDENTIFICACION DEL INMUEBLE	
Clase de inmueble	Casa de vivienda familiar de tres pisos de altura en casco urbano
Dirección o nombre	Calle 24 A # 26 A – 54 lote 484 manzana V
Municipio – Dpto. – País	Municipio Puerto Tejada en el departamento del Cauca – Col.
Matricula inmobiliaria FMI	130-13005 de la ORIP de Puerto Tejada
Línderos	Contenidos en la escritura 724 de fecha 15-8-1996 de la Notaría Única de Puerto Tejada
Propietario	Edgar Fernando Vásquez Peña c.c. 10.558.418
Título de adquisición	Compraventa mediante escritura pública 112 de fecha 13-2-2002 de la Notaría Única de Puerto Tejada
Propiedad horizontal	No aplica
Gravamen o limitaciones	Embargo ejecutivo con acción personal en proceso No. 2021-058 del Juzgado Civil Municipal de Puerto Tejada de Bancolombia SA contra Edgar Fernando Vásquez Peña.
Área del inmueble	Terreno 112.00 me y construcción 92.00 m2
Descripción del inmueble	Se trata de una casa de habitación, de 3 pisos de altura, en regular estado en sus terminados rústicos cuyas dependencias son: Primer piso: antejardín con piso en cemento rustico, con reja metálica, puerta en cortina metálica que da entrada al garaje, ventana con reja, puerta metálica que comunica a una sala, 1 cocina enchapada regular estado, dos alcobas con puerta metálica, 1 patio con lavadero en la urbanización chapado, escaleras. Segundo piso: balcón con reja metálica, piso cemento rustico, puerta metálica, 3 alcobas, 1 sala, 1 cocina, 1 baño, todo enchapado cerámica. Tercer piso: escaleras en cemento rustico, reja metálica, terraza con piso en cemento rustico, encerrado en ladrillo y con cubierta metálica.
Servicios públicos	El inmueble tiene servicios públicos de agua, luz y gas natural.
Estado de conservación	Regular en el material de sus acabados.
Vetustez	Se estima en 21 años contados desde el año 2002 fecha de la última tradición de su propietario actual.
IDENTIFICACION DEL SECTOR	
Ubicación	El inmueble se ubica en la urbanización Villa Clarita del casco urbano del municipio de Puerto Tejada.
Vías de acceso	El sector se ubica cerca a la vía que conduce de Puerto Tejada a Cali, que es una vía principal pavimentada. Entre las vías internas cercanas están la Kr 25, Cl 23, kr 26, kr 27, Cl 25, cl 24.
Colindantes	Puerto Tejada se encuentra rodeada de los municipios cercanos a Cali, entre ellos candelaria, Miranda, Padilla, Guachené, Villa Rica y Jamundí.
Estrato socioeconómico	Sector de estrato 2
Perfil urbanístico	Es un sector de auto construcción de casas para vivienda de 1 y 2 pisos con terraza
Equipamientos municipales: Infraestructura dotacional	



EDUCACION / CULTURA	SI	NO	COMERCIO / TURISMO	SI	NO	SALUD / SERVICIOS	SI	NO
Colegios / Escuelas	X		Locales / talleres de servicio	X		Hospitales / Urgencias	x	
Institutos Técnicos	X		Restaurantes /comida típica	X		Centro y puesto de salud	x	
Ludotecas / Biblioteca	X		Sitios turísticos cercanos	X		Servicio de Droguerías	X	
Casa de la Cultura	X		Hoteles	X		Servicio de Ambulancia	x	
RECREACION Y DEPORTE	SI	NO	SERVICIOS ADMINISTRACIÓN	SI	NO	INFRAESTRUCTURA PUB	SI	NO
Parques / Zn verdes /Piscinas	X		Alcaldía y Adm de justicia	X		Vía públicas y veredales	X	
Unidad deportiva / Coliseo	X		Seguridad Inspección policía	X		Servicios públicos	X	
Tarimas / Auditorios	X		Presencia Entidad bancaria	X		Alumbrado público	x	

FOTO UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Consulta Catastral

Número predial: 19573010000003860020000000000
 Número predial (anterior): 19573010003860020000
 Municipio: Puerto Tejada, Cauca
 Dirección: C 24A 26A 54 Lo 484 Mz V
 Área del terreno: 112 m2
 Área de construcción: 92 m2
 Destino económico: HABITACIONAL
 Número de construcciones: 1

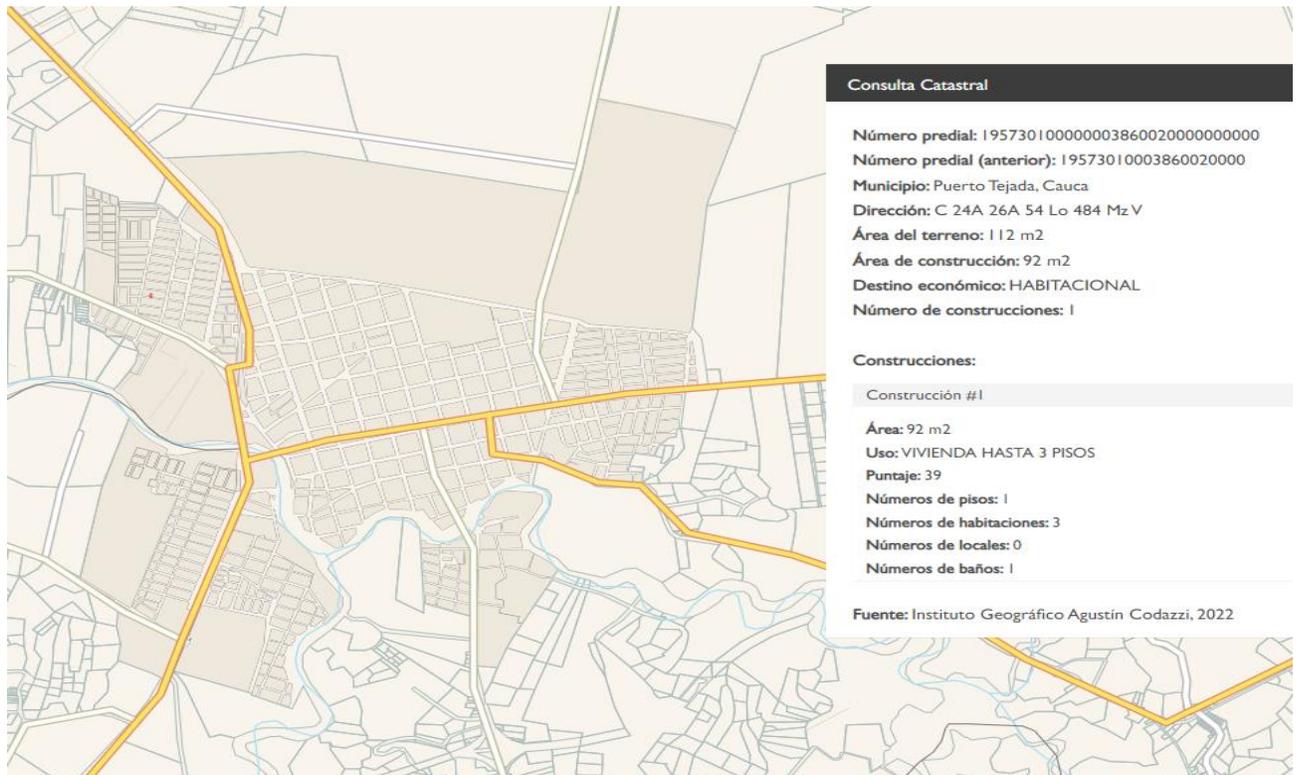
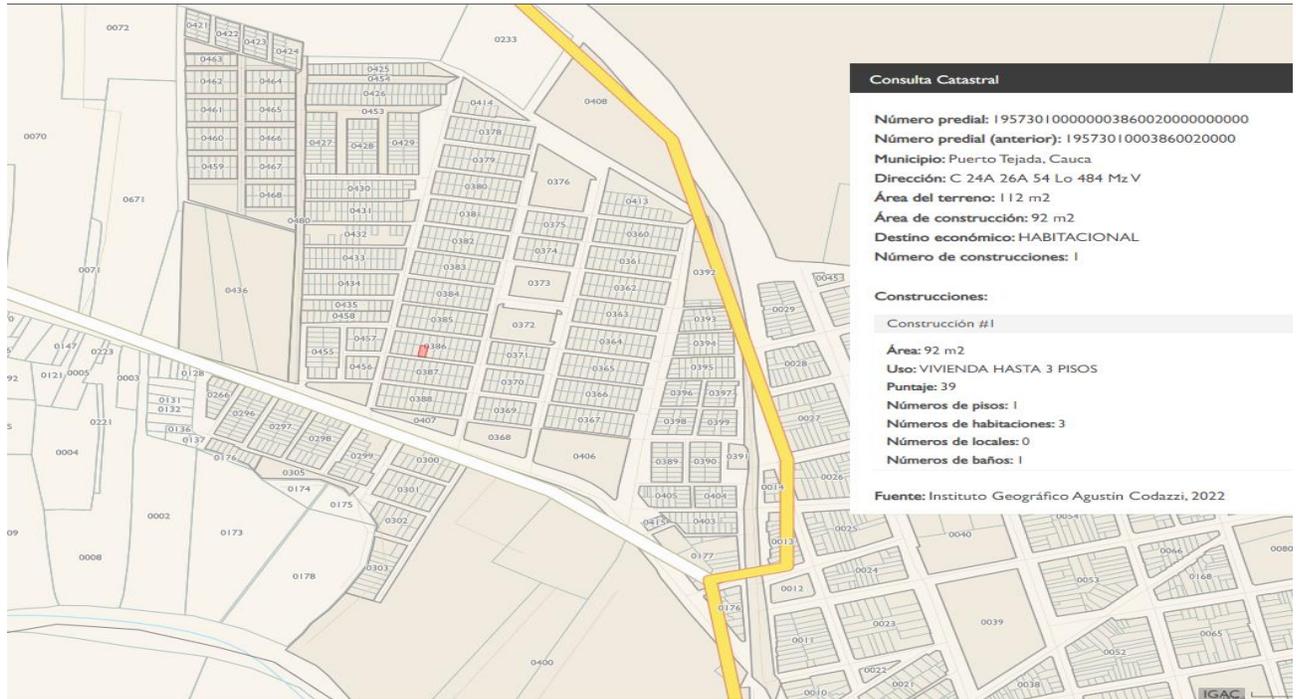
Construcciones:

Construcción #1

Área: 92 m2
 Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS
 Puntaje: 39
 Números de pisos: 1
 Números de habitaciones: 3
 Números de locales: 0
 Números de baños: 1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022





Perito inscrito y certificado por:



RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES

Perito Avaluador Profesional Registró RAA51942084

Celular: 3102084397 – Kr 39 B 3-29 5-402 Bogotá D.C.

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com



Perito inscrito y certificado por:

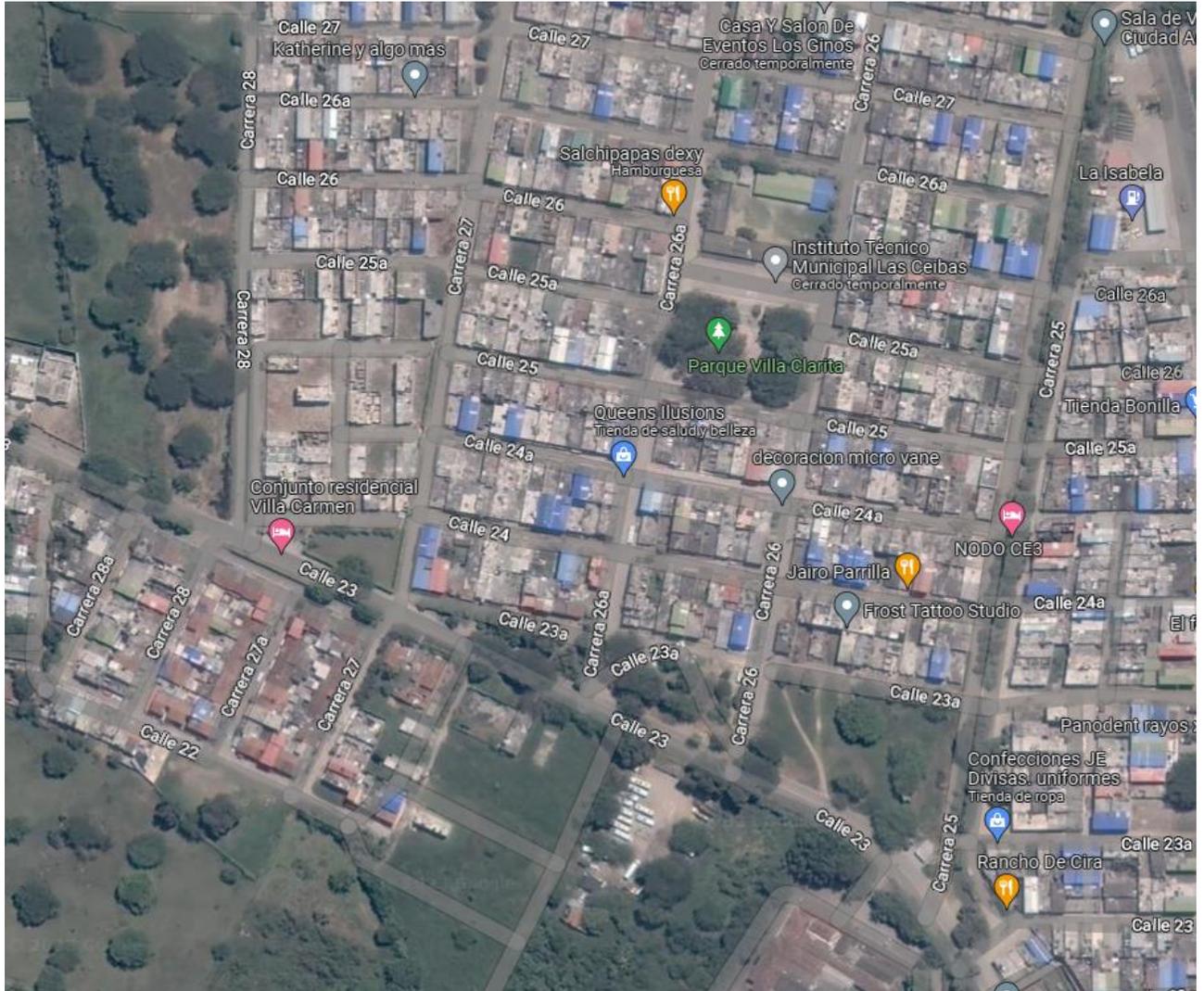


RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES

Perito Avaluador Profesional Registró RAA51942084

Celular: 3102084397 – Kr 39 B 3-29 5-402 Bogotá D.C.

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com





INFORMACION DEL PERITO ART 226 DEL C.G.P.

DECLARACIONES E INFORMACION DEL PERITO ART 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO (C.G.P)

1. Identidad de quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración:

El presente dictamen se rinde por el perito profesional especializado de reconocida trayectoria e idoneidad **RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES**, conforme con el art 48 No. 2 y Art. 226, 227 del C.G.P.

2. Dirección, número telefónico, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito:

Dirección: Carrera 39 B #3-29 Bl 5-402 Puente Aranda, Bogotá D.C.

Número telefónico: celular 3102084397

Número de identificación: cedula de ciudadanía 51.942.084 de Bogotá

Demas datos de localización:

Correo electrónico: ruthstellaarteaga@gmail.com

Redes: Wapp 3102084397

3. Profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen:

Ruth Stella Arteaga Jaimes es de profesión ABOGADA TITULADA de la Universidad la Gran Colombia en el año 1994, portadora de la TP75024 del C.S.J vigente.

Con actividad especial como PERITO AVALUADOR, con el título de “Técnico Laboral por Competencias en Avalúos” cumpliendo requisito formal de la nueva Ley del Avaluador 1673 de 2013 y demás decretos reglamentarios, y está

Inscrita en la LISTA DE PERITOS AUXILIARES DE LA JUSTICIA según Resolución 639 del IGAC

Trayectoria Académica del perito

- 1) Diplomado Integral de Avalúos. Corpolygonas año 2008
- 2) Título de Avaluador Profesional expedido por Corpolygonas, año 2009
- 3) Certificado Seminario Integral de Avalúos. Por Corpolygonas de Colombia año 2011
- 4) Certificado Taller Mecanismos para obtener certificación como valuador” por el Registro Nacional de Avaluadores, año 2012
- 5) Certificado VIII Seminario de Normalización para valuadores de USN-AVSA por Registro Nacional de Avaluadores, año 2013
- 6) Certificado Seminario Ordenamiento Territorial, por Corpolygonas año 2013
- 7) Certificado Seminario Básico de Aplicación de Normas NIIF para Avalúos, expedido por LINAP año 2014
- 8) Certificación de calidad de personas (Norma ISO 17024) expedida por la Lonja, Año 2017
- 9) Certificado Seminario Integral de Avalúos, por Corpolygonas Año 2017
- 10) Técnico Laboral por Competencias en Avalúos, Centro Altos Estudios Inmobiliarios, Año 2019
- 11) Curso NIIF para Avaluadores, por La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Año 2021
- 12) Competencias de la Evaluación Normas NSCL, Saber Lonja Certificaciones, Año 2022
- 13) Certificado Seminario taller Patología Básica para la Construcción. Displanarte Planos, Medellín Año 2022

Experiencia e idoneidad del perito

Certificado de experiencia e idoneidad como perito avaluador expedido por ASOLONJAS, inscrita como miembro activo desde el mes de junio de 2008 con matrícula MI 1239 vigente.

4. Publicaciones relacionadas con la materia del peritaje

El suscrito perito manifiesta que **NO** ha realizado publicaciones en los últimos 10 años relacionados con la materia del peritaje, por lo tanto, no se relaciona ninguna publicación aquí.

5. Casos en los que haya sido designado como perito

El siguiente listado contiene la relación de los procesos en los que he sido designado o he participado como perito:

1. Dictamen pericial de fecha 8 de febrero de 2021, determinar el valor del inmueble rural ubicado en Calarcá Quindío. Dirigido al Juzgado Civil Laboral del Circuito de Calarcá Quindío. Demandante: Orlando Cañón, Demandado: Christian Echeverry. Proceso Ejecutivo No. 2015-46
2. Dictamen pericial de fecha 10 de febrero de 2021, determinar el valor del inmueble urbano ubicado en Ciudad Bolívar en Bogotá D.C., Dirigido al Juzgado Penal Municipal 16 con función de conocimiento de Bogotá D.C. Victima: Pedro Julio Castrillón, Victimario: German Guevara. Proceso: Delio abuso de confianza No. 2013-12805 para establecer el pago de daños y perjuicios.



3. Dictamen pericial de fecha 2 de marzo de 2021, para identificar un inmueble urbano, dirigido al Juzgado 16 Civil del Circuito de Bogotá D.C., Demandante: Orlando Quintero, Demandado: Marvigo SAS, Proceso verbal de pertenencia No. 2017-555.
4. Dictamen pericial de fecha 16 de julio de 2021, identificar el inmueble ubicado en Kennedy Bogotá D.C., por su ubicación, medidas y linderos y demás características, determinar el tipo de construcción y mejoras y antigüedad, dirigido al Juzgado 12 Civil Municipal de Oralidad de Bogotá dentro del proceso declarativo de pertenencia No. 2019-1140, Demandante: Antonio Muñoz, Demandado: Guillermo Gutiérrez
5. Dictamen pericial de fecha 21 de julio de 2021, para identificar un inmueble ubicado en Bosa Bogotá D.C., por su ubicación, linderos, mejoras antigüedad, dirigido al Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá D.C., radicado No. 2018-743 dentro del proceso verbal de pertenencia de María López con contra de Yaneth Barrera.
6. Dictamen pericial de fecha 23 de agosto de 2021, para identificar el inmueble objeto de dictamen por su ubicación, áreas y linderos, y determinar su valor actual, dirigido al Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá radicado No. 2019-586 dentro del proceso verbal declaración de pertenencia de Ana Pacho contra Nury Feriz.
7. Dictamen pericial de fecha 10 de septiembre de 2021, para establecer el valor de las maquinas inventariadas en la diligencia de embargo y secuestro, dirigido al Juzgado 14 Laboral del Circuito de Bogotá D.C. proceso ejecutivo laboral No. 2017-169 demandante Hernando Cortes contra Diseño Valentino.
8. Dictamen pericial de fecha 10 de septiembre de 2021, para determinar el valor actual del inmueble urbano casa lote ubicada en Bosa, dirigido al Juzgado 52 Civil Municipal de Bogotá dentro del proceso Divisorio No. 2019-806, demandante German Rosas demandada Ruth Rosas.
9. Dictamen pericial de fecha 5 de octubre de 2021, para establecer el valor actual de un inmueble urbano ubicado en Ciudad Bolívar Bogotá, dirigido al Juzgado 11 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá D.C., despacho de origen Juzgado 67 Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso Ejecutivo de mínima cuantía de Conjunto Habitacional 20 de Julio Mz 45 contra Fabio Fonseca, Radicado No. 2004-1789.
10. Dictamen parcial de fecha 15 de octubre de 2021, para conocer el valor del inmueble edificio bodega ubicado en los Mártires de Bogotá, dirigido al IDU en la compra de inmuebles para la empresa metro de Bogotá junto con la tasación de lucro cesante.
11. Dictamen pericial de fecha 26 de octubre de 2021, para establecer el valor comercial del inmueble urbano casas ubicado en el barrio San Blas de Bogotá, dirigido al Juzgado 34 Civil Municipal de Bogotá, proceso de Sucesión ilíquida y liquidación de sociedad conyugal No. 2019-758 demandante: Luis Daza demandada: Álvaro Daza.
12. Dictamen pericial de fecha 11 de noviembre de 2021, para estimar el valor de los furtos civiles dejados de percibir del inmueble Bodega en Mosquera. Dentro del proceso divisorio No. 2018-1123 de Cesar Cañas contra Bronces y Latones Aleados SAS, dirigido al Juzgado Civil del Circuito de Funza
13. Dictamen pericial de fecha noviembre 10 de 2021, para determinar los frutos civiles dejados de percibir por el inmueble urbano ubicado en el barrio centro de Mosquera Cundi., dentro del proceso de Restitución de Bien inmueble por tenencia sin título, dirigido al Juzgado Civil Municipal de Mosquera No. 2019-1525 demandante: Gloria Alfonso Romero.
14. Dictamen de fecha 3 de diciembre de 2021, para determinar el valor del bien inmueble y el tipo de división al que fuere susceptible, dirigido al Juzgado 14 Civil del Circuito de Bogotá Proceso Divisorio No. 2010-528, demandante: Marco Ostos, demandado: Herederos indeterminados de Elsy Herrera.
15. Dictamen de fecha 9 de diciembre de 2021, para identificar el inmueble urbano oficina ubicado en el centro de Bogotá, dirigido al Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso verbal de pertenencia No. 2017-139 demandante Linderman Clavijo, contra José Peña.
16. Dictamen de fecha 14 de diciembre de 2021, para identificar el inmueble tipo lote urbano ubicado en Mosquera Cundinamarca, para iniciar proceso judicial de pertenencia solicitado por Jair Mendoza.
17. Dictamen de fecha 31 de enero de 2022, para identificar un inmueble urbano casa ubicada en barrio Alfonso López de Usme en Bogotá, dirigido al Juzgado 19 Civil Municipal de Bogotá, proceso de pertenencia No. 2019-1142 demandante Gloria Tabora Demandado: Herederos de Luis López
18. Dictamen de fecha 16 de febrero de 2022, para identificar el inmueble urbano casa ubicada en el barrio Carvajal de Bogotá, dirigido al Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá Proceso verbal especial de partencia No. 2019-465 demandante Gerardo Vásquez demandado: Lucila Escobar.
19. Dictamen de fecha 15 de marzo de 2022, para determinar el valor comercial del inmueble urbano ubicado en el barrio Nueva Granada de Bosa en Bogotá, dirigido al Juzgado 41 de Pequeñas Causas y competencia múltiple / Juzgado 19 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá, No. 2019-499 demandante: Pedro Páez, Demandado: Fredy López.



20. Dictamen de fecha 15 de marzo de 2022, para determinar el valor del inmueble y tipo de división que fuere susceptible, de un inmueble urbano casa ubicada en el barrio Moralba San Cristóbal en Bogotá, solicitado por Ricardo Torralba para inicial proceso divisorio contra Beatriz Barreto.
21. Dictamen de fecha 7 de abril de 2022, para determinar valor comercial de inmueble rural Finca Los Naranjos Municipio de Fomeque solicitado por José Méndez para iniciar tramite de Donación.
22. Dictamen de fecha 29 de abril de 2022, para determinar valor comercial de inmueble urbano Finca Santa Rita en Fomeque, dirigido al Juzgado Civil del Circuito de Cáqueza para iniciar proceso Divisorio demandante Diana Alfares contra Milton Garay.
23. Dictamen de fecha 25 de junio de 2022, para identificar inmueble urbano casa en Bogotá, sus linderos y valor para proceso de pertenencia tramitada en Juzgado 30 Civil Municipal de Bogotá de Audelio Coy
24. Dictamen de fecha 14 de julio de 2022, para determinar valor comercial casa urbana ubicada en Choachi, para iniciar proceso de sucesión, solicitado por Gloria Fajardo.
25. Dictamen de fecha 14 de julio de 2022, para determinar la división material y valor de un inmueble urbano en Bogotá casa, para proceso divisorio solicitado por Elsa Prias.
26. Dictamen de fecha 15 de julio de 2022, para determinar valor del inmueble rural Finca La Esmeralda, para tramitar donación por Notaria Fómeque. Solicitado por Rosalina Padilla
27. Dictamen de fecha 21 de julio de 2022, para identificar inmueble urbano casa en Facitiva para proceso divisorio Juzgado Municipal de Facativá. Solicitado por Marlene Ramírez y Ofelia Medellín.
28. Dictamen de fecha 22 de julio de 2022, para determinar valor comercial de inmueble urbano apartamento y garaje ubicado en la ciudad de Cali, para proceso ejecutivo Juzgado 4 Civil del Circuito de Bogotá, solicitado por William Cañón.
29. Dictamen de fecha 3 de agosto de 2022, para determinar el estado, mejoras, frutos civiles, del inmueble casa urbana en Bogotá. Solicitado por el Juzgado 19 Civil Municipal de Bogotá 2019-808 proceso resciliación contrato de compraventa.
30. Dictamen de fecha 4 de agosto de 2022, para identificar el inmueble, mejoras, linderos y valor, de inmueble urbano edificio no P.H. ubicado en Bogotá La Alquería, proceso de pertenencia Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá 2019-196
31. Dictamen de fecha 10 de agosto de 2022, para determinar el valor comercial del inmueble urbano casa en Bogotá, para proceso divisorio cuota parte en sucesión, solicitado por Anderson Gil Castro.
32. Dictamen de fecha 19 de agosto de 2022, para identificar el inmueble según decreto 1420 de 1998 y Res 620 de 2008, de inmueble urbano ubicado en Usme Bogotá, proceso pertenencia Juzgado 49 Civil Municipal 2022-253 de Floralba Espejo.
33. Dictamen de fecha 15 de septiembre, para actualizar valor comercial de un inmueble casa quinta campestre en el municipio de Tabio Cundinamarca, para proceso ejecutivo hipotecario en el Juzgado 1ro Civil del Circuito de Zipaquirá, solicitado por Edgar Buenaventura.
34. Dictamen de fecha 21 de septiembre de 2022, para establecer la división, partición y valor de un apartamento en P.H. en enegativa Bogotá, para iniciar proceso divisorio. Solicitado por Juan Carlos Castañeda.
35. Dictamen de fecha 7 de octubre de 2022, para establecer la división, partición y valor del inmueble casa en P.H. en Villa Magdala Bogotá, para iniciar proceso Divisorio, solicitado por Yolanda Arias.
36. Dictamen de fecha 7 de octubre de 2022, para determinar el valor de establecimiento de comercio y proyectar valor de perjuicios ocasional por terminación de contrato de arriendo Panadería en la Mesa Cundinamarca, para iniciar proceso, solicitado por Mireya Sandoval.
37. Dictamen de fecha 8 de octubre de 2022, para establecer el valor de una indemnización por daño emergente y lucro cesante por afectación en la construcción de inmueble casa construida en Silvania por remisión, el dictamen intangible especial fue solicitado por José Gabriel Pérez para iniciar demanda judicial.
38. Dictamen de fecha 21 de octubre de 2022, para identificar un inmueble urbano y asignar valor, para continuar proceso de pertenencia tramitado en el Juzgado 68 Civil municipal de Bogotá solicitado por Walter Ospina
39. Dictamen de fecha 3 de noviembre de 2022, para determinar el valor de un vehículo dentro de proceso iniciado por la entidad Finanzauto, asignado por la Superintendencia de Sociedades.
40. Dictamen de fecha 1 de noviembre de 2022, para determinar el valor comercial de un edificio urbano garantía real dentro de proceso ejecutivo de alimentos en el Juzgado 3 de Familia de Bogotá, solicitado por Mario Contreras.
41. Dictamen de fecha 29 de noviembre de 2022, para identificar el inmueble garaje urbano y asignar su valor actual, dentro del proceso de pertenencia tramitado en el Juzgado 44 Civil Municipal de Bogotá perito asignado por el Juzgado 44 Civil Municipal de Bogotá.
42. Dictamen de fecha 27 de enero de 2022, para asignar valor de un inmueble urbano tipo apartamento con garaje ubicado en la ciudad de Cali, para continuar proceso ejecutivo dentro del Juzgado 11 de pycm de Cali, solicitado por Bancolombia y su cesionario.



<p>43. <u>Dictamen de fecha 14 de febrero de 2022</u>, para identificar un inmueble tipo lote de terreno rural ubicado en el municipio de Subachoque y asignar su valor, para iniciar demanda de pertenencia, solicitado por Javier Martinez</p> <p>44. <u>Dictamen de fecha 14 de febrero de 2022</u>, para identificar un inmueble tipo lote de terreno rural ubicado en el municipio de Acacías Meta, y asignar su valor, para iniciar demanda de pertenencia solicitado por Javier Martinez.</p>
<p>6. Designaciones en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte e indicando el objeto del dictamen. El suscrito perito <u>NO</u> ha sido designado para otros dictámenes, por el aquí solicitante del avalúo, en calidad de parte o su apoderado para procesos anteriores o en curso.</p>
<p>7. Causales contenidas en el art. 50 del C.C. La suscrita perito <u>NO</u> se encuentra en incurso de las causales del artículo 50, en lo pertinente</p>
<p>8. Declaración de Método La suscrita perito declara que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, <u>NO SON DIFERENTES</u> respecto de aquellos que se utiliza en el ejercicio regular de la profesión u oficio.</p>
<p>9. Información para la elaboración del dictamen Los documentos suministrados por el solicitante del dictamen se encuentran relacionados dentro del informe del dictamen.</p>
<p>10. Documentos e información utilizada para la elaboración del dictamen Dentro del informe se menciona las fuentes de información consultadas por el perito para la elaboración del encargo valuatorio.</p>



DOCUMENTOS DEL PERITO REGISTRO RAA



PIN de Validación: b6090b2a



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) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51942084, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-51942084.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES 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 29 Nov 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 15 Dic 2021	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 24 Sep 2019	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 24 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------





PIN de Validación: b6090b2a



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: **24 Sep 2019** | Regimen: **Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción: **24 Sep 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, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: **24 Sep 2019** | Regimen: **Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción: **24 Sep 2019** | Regimen: **Régimen Académico**





PIN de Validación: b6090b2a



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción: **24 Sep 2019** | 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: **24 Sep 2019** | Regimen: **Régimen Académico**

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: **24 Sep 2019** | 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: **19 Oct 2018** | Regimen: **Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la





PIN de Validación: b6090b2a



categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 25 de Agosto de 2017 hasta el 25 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 09 de Marzo de 2022 hasta el 08 de Marzo de 2026, 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: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: KR 39 B # 3 - 29 BL 5 AP 402
Teléfono: 3102084397
Correo Electrónico: ruthstellaarteaga@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios.
Abogada - Universidad la Gran Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51942084.

El(la) señor(a) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES 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

b6090b2a

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 Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días

Perito inscrito y certificado por:



RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES

Perito Avaluador Profesional Registró RAA51942084
Celular: 3102084397 – Kr 39 B 3-29 5-402 Bogotá D.C.
Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com



PIN de Validación: b6090b2a



calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal





Miembros Asociados y Federados a la Asociación y Federación
Nacional de Lonjas Inmobiliarias
"ASOLONJAS"

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DE BOGOTA Y CUNDINAMARCA
Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los
Decretos 2150 de 1995 – 1420 de 1998 y Ley 388 Reforma
Bajo los números 00009726 Libro 1 y 00045340 Libro 1
SIC No. 1050816 Ministerio de Desarrollo Económico
SIC No. 2019660 Ministerio de Desarrollo Económico

CERTIFICA

Que la Dra. **RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES** identificada con la cédula de ciudadanía No. **51.942.084** de Bogotá y con Matrícula – **MI 1239**, se encuentra afiliada a nuestra agremiación desde el 30 de junio del año 2008, cuenta con una amplia experiencia en la realización de avalúos de bienes muebles e inmuebles, inventarios, maquinaria y equipo, avalúos urbanos, avalúos rurales, avalúos especiales, avalúos comerciales, avalúos corporativos, dictamen pericial y notariales, avalúos intangibles especial para el cálculo de daño emergente, lucro cesante, indemnizaciones o cálculos compensatorios.

Ha realizado avalúos para entidades Financieras, Bancarias, Cooperativas, Fondo Nacional del Ahorro, Caja Honor, Caporvimpo, Fondo de Empleados; es Auxiliar de la Justicia en el cargo de perito.

Es profesional de reconocida trayectoria e idoneidad, autorizado para realizar avalúos ante entidad judicial, oficial o particular que requiera sus servicios.

Este certificado se expide con vigencia durante el año 2023

Cordialmente:


ORIEL RAMÍREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo

Calle 90 No.14 - 26 Of. 215 - 216 Tels> 623 40 44 - 621 3692

Email:asolonjas@yahoo.es www.asolonjas.com.co- Bogotá, D.C. -Colombia



GOV.CO VIERNES, 15 DE OCTUBRE DE 2021 Iniciar sesión Sitemap Igacnet Correo Select Language

IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI **INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI** **El futuro es de todos** Gobierno de Colombia

Inicio | El Igac | Transparencia y acceso a la información Pública | Centro de Investigación | Noticias | Productos y Publicaciones | Contáctenos

Inicio / Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Mostrar registros

Filtrar palabra clave:

Nombre	Ciudad	Categoría
RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES	BOGOTÁ	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Intangibles Especiales

Sin detalles

REGISTRO AVALUADOR: Nombres y Apellidos: E-mail: Departamento: Ciudad: Teléfono: Categorías:	AVAL-51942084 RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES ruthstellaarteaga@gmail.com BOGOTÁ DC BOGOTÁ 3102084397 Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Intangibles Especiales
--	--





METODOLOGIA VALUATORIA	
Método valuatorio	Método de comparación de mercados contenida en la Resolución 620 del IGAC
Estudio de mercado	Corresponde a casas ubicadas en el mismo sector con las mismas características en oferta de venta a la fecha en que se elabora este dictamen
Variables de comparación	Los inmuebles de la muestra seleccionada, fueron comparados respecto al sector, área, antigüedad, estado y rentabilidad
Comercialización	Se aplico un descuento del 3% respecto al valor de la oferta de cada una de las muestras seleccionadas
Valor homogenizado	El valor de oferta comercializado fue homogenizado con la calificación de las variables de comparación
Promedios estadísticos	Mediante las fórmulas estadísticas se hallaron los siguientes valores: valor promedio del m2 en \$1.110787 el valor mínimo del m2 en \$1.025.983 el valor máximo del m2 en \$1.195.591 Para efectos de este avalúo se trabaja con el valor promedio del m2 \$1.110.787 el cual se deprecia por vetustez y estado de conservación del inmueble avaluado.
Vetustez	Se calculo en 21 años contados desde el año 2002, de la última tradición
Estado de conservación	Se considera que este inmueble está en buen estado con un puntaje de 2,5, dentro de en una escala de 1 a 5 donde: 1 es nueva, 2 muy buena, 2,5 buena, 3 regular, 3,5 muy regular, 4 malo, 4,5. muy malo y 5 para demoler.
Depreciación	La depreciación se calcula para la construcción del inmueble y se aplica el porcentaje sugerido por la Tabla de Fito y Corvini que contiene la Resolución 620 del IGAC, la depreciación se calcula por vetustez y estado de conservación, para este inmueble la depreciación es del 33.82% respecto del valor promedio del m2.
Tablas de valor	En la memoria de cálculo, de este informe se observan las tablas de valor, que fueron desarrolladas por el perito para calcular el valor del inmueble conforme con la metodología valuatoria en donde se especifica el estudio de mercado y todo el desarrollo de la metodología hasta asignar el valor comercial y un valor calculado del 70% para postura de remate del inmueble.

MEMORIA DE CALCULO

TABLA 1 ESTUDIO DEL MERCADO FUENTE: Web Finca Raiz				VARIABLES DE HOMOGENIZACION						VALORES HOMOGENIZADOS DEL MERCADO			
No.	Ubicación	Area m2	Valor Oferta del Mercado	valor m2	SECTOR	AREA	ANTIGUEDAD	ESTADO	RENTABLE	COMERCIALIZACION	Valor Oferta comercializada	Valor Oferta Homogenizada	Vr m2 Homogenizado
					1	2	3	4	5	6			
1	Casa en Puerto Tejada	119	\$ 150.000.000	\$ 1.260.504	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3%	\$ 145.500.000	\$ 145.500.000	\$ 1.222.689
2	Casa en Puerto Tejada	140	\$ 170.000.000	\$ 1.214.286	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3%	\$ 164.900.000	\$ 164.900.000	\$ 1.177.857
3	Casa en Puerto Tejada	210	\$ 225.000.000	\$ 1.071.429	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3%	\$ 218.250.000	\$ 218.250.000	\$ 1.039.286
4	Casa en Puerto Tejada	117	\$ 125.000.000	\$ 1.068.376	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3%	\$ 121.250.000	\$ 121.250.000	\$ 1.036.325
5	Casa en Puerto Tejada	117	\$ 130.000.000	\$ 1.111.111	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3%	\$ 126.100.000	\$ 126.100.000	\$ 1.077.778
		141	\$ 160.000.000	\$ 1.145.141									
											Valor promedio del m2		\$ 1.110.787
											Desviación estandar		\$ 84.804
											Valor m2 mínimo		\$ 1.025.983
											Valor m2 maximo		\$ 1.195.591
											Valor m2 del mercado neto		\$ 1.145.141
											Coefficiente de variacion + o - 7,5%		7,6%

TABLA 2 CALCULO DE VALOR TOTAL DEL INMUEBLE							
Componentes	Area en m2	Valor del m2	Vetustez	Estado	% de Depreciacion	% factor multiplicador	VALOR TOTAL
1. Terreno	112,00	\$ 333.236	0		0,00%	100,00%	\$ 37.322.440
2. Construcción	92,00	\$ 1.110.787	21	2,5	19,77%	80,23%	\$ 81.988.958
							Valor integral (1+2)
							\$ 119.311.398
							Valor adoptado para el avalúo
							\$ 83.300.000
							Valor Postura para remate con el 70%



VALOR DEL INMUEBLE

Una vez identificado el inmueble objeto de este avalúo: por su ubicación, información jurídica, sector, y descripción, además de haber desarrollado la metodología valuatoria con el método de comparación de mercados, con lo que se permitió realizar el análisis del movimiento de la oferta y la demanda inmobiliaria del sector donde se ubica, el perito estima que el inmueble

**La casa urbana
Ubicada en la
Calle 24 A # 26 A – 54 Lo 484 Mz V
Puerto Tejada en Cauca**

Tiene un valor comercial total de
CIENTO DIEZ Y NUEVE MILLONES DE PESOS MCTE

\$119.000.000

Conforme con la siguiente tabla de valor

RESUMEN DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			
COMPONENTE	Area en m2	Valor m2 adoptado	Valor Total
1. Terreno	112,00	\$ 333.236	\$ 37.322.440
2. Construcción	92,00	\$ 891.184	\$ 81.988.958
Valor integral (1+2)			\$ 119.311.398
Valor adoptado para el avalúo			\$ 119.000.000
Valor Postura para remate con el 70%			\$ 83.300.000

Este valor tiene vigencia de un año a partir de la fecha

28 de febrero de 2023



CLAUSULA DE CONFICENCIALIDAD

DECLARACION DEL AVALUADOR:

1. Como evaluador no tengo interés presente ni futuro en el bien objeto de este avalúo. 2. Este informe es confidencial entre las partes, hacia quien está dirigido y sus asesores profesionales. 3. El evaluador queda exonerado de cualquier responsabilidad ante terceros por el uso inadecuado del informe y sus anexos, o de las asesorías que se puedan derivar del informe aquí expresado. 4. No se ha recibido ninguna propuesta por el solicitante o por parte de terceros para comercializar el bien avaluado, y como evaluador me abstengo de celebrar negociación alguna sin la debida autorización escrita que así me facultare. 5. Declaro que no existe ningún vínculo laboral ni de otra índole con el solicitante de este avalúo ni su propietario. 6. Este informe de avalúo ha sido elaborado bajo los requerimientos del CODIGO DE ETICA y los estándares de formación profesional de la lonja de avaluadores de la cual soy miembro vigente. 8. Mi registro profesional de valuador se encuentra vigente a la fecha de este informe y se anexa al mismo.

CLAUSULA DE CONFIDENCIALIDAD:

Este informe queda sometido a la cláusula de confidencialidad de secreto profesional, en cuanto se prohíbe al evaluador suministrar información de este avalúo a otras personas no relacionadas con el solicitante o sin su autorización expresa y directa del mismo o autoridad competente. De igual manera el solicitante no podrá usar este informe para otros fines diferentes a los señalados en el objeto o propósito principal de este informe y de hacerlo desde ya exime al evaluador de cualquier responsabilidad por el uso inadecuado del avalúo. En cuanto al archivo de registro fotográfico será archivado por 5 años, luego se eliminará de la base de archivo del perito, en cuanto a su uso el evaluador podrá usar una o dos fotos máximo como referencia de experiencia de su actividad sin que para ello deba solicitar autorización expresa al solicitante. En cuanto a los documentos anexos a este informe no podrán ser usados por el solicitante ni sus asesores, para ningún otro uso diferente más que para certificar la validez de la inscripción y registro del evaluador, pues son documentos que no se pueden distribuir, copiar ni manipular de manera diferente. En caso de que el solicitante requiera una copia adicional de este informe sea de manera electrónica o en impresión física, deberá solicitarla al evaluador y pagar los derechos de su expedición.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

Las descripciones de hechos y características presentadas en este informe son correctas hasta donde el perito alcanza a conocer. 2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se reflejan en el informe. 3. Los honorarios del evaluador no dependen del valor final comercial del inmueble. 4. El evaluador tiene experiencia en el mercado local, y la tipología del bien que está valorando. 6. El solicitante permitió el ingreso al inmueble para realizar la visita. 7. El evaluador sustentará en audiencia judicial y responderá todas las preguntas respecto a este informe en caso de que sea convocada por la autoridad competente. 8. En caso de que el informe deba ser sustentado de manera presencial el solicitante cubrirá el valor de transporte necesario para el desplazamiento del perito hasta el lugar donde deba dirigirse para dicha sustentación. 9. El informe se entrega al solicitante en un archivo en versión PDF sin claves, y se prohíbe la alteración digital del contenido del documento.

FIRMA DEL PERITO

El contenido total de este dictamen pericial queda legalmente vigente con la firma del perito

RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES
Perito Profesional

Informe 998-45 del 28 de febrero de 2023
Registro Abierto de Avaluadores "RAA" No. AVAL-51942084
(Según lo ordenado por la Ley 1673 de 2013" Ley Del Avaluador"
Decreto 556 de 2014 y demás normas que regulan la materia)