

2014 - 213 / Buen día, como apoderada de la parte demandante me permito allegar avalúo comercial para su correspondiente traslado.

angelica villegas <angelicavillegasgiraldo@hotmail.com>

Jue 10/02/2022 3:57 PM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Risaralda - Santa Rosa De Cabal <j02cmunicipalsrosa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Doctora:

Andrea Johanna Osorio Montoya

Juez Segunda Civil Municipal

Santa Rosa de Cabal

Proceso: Ejecutivo hipotecario

Demandante: Doris Vásquez López

Demandado: Samuel de Jesús López Giraldo

Radicado: 2014 - 213

Agradezco la atención brindada.

Atentamente,

MARÍA ANGÉLICA VILLEGAS GIRALDO

C.C. 1.088.273.243 de Pereira

T.P. 240.853 del C.S. de la J.

Cra. 7 No. 22 - 56, Oficina 307, Edificio Antares P.H. de Pereira

angelicavillegasgiraldo@hotmail.com (REGISTRADO EN EL SIRNA)

Cel.: 310 393 13 80

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE

**SOLICITADO POR
LA DOCTORA MARIA ANGELICA VILLEGAS O.**

SECTOR LA PASTORA, PARAJE LA ARGELIA LOTE 6A

MUNICIPIO SANTA ROSA DE CABAL



FECHA DE INSPECCION OCTUBRE 9 DE 2021

Pereira, Octubre 14 de 2021

Doctora
MARIA ANGELICA VILLEGAS O.
Cra 7 Nro. 22-56 Edificio Antares
Pereira

REFERENCIA : PRESENTACION AVALUO COMERCIAL INMUEBLE.

LIBARDO CARDONA PUERTA, mayor de edad, vecino del Municipio Pereira, identificado tal como aparece al pie de mi firma, de Profesión Técnico Avalador de bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales, me permito presentar el avalúo comercial correspondiente al inmueble situado en el **SECTOR LA PASTORA PARAJE LA ARGELIA, LOTE 6A**, área urbano Municipio Santa Rosa de Cabal, Departamento de Risaralda

Adjunto el trabajo realizado, al igual que la cantidad de Quince (15) fotografías, tomadas al inmueble desde diferentes ángulos, tanto en la parte externa, como Interna en las cuales se evidencian el estado actual y la existencia del predio, cuyo concepto estoy dispuesto a presentar aclaración o ampliación, si así lo solicitan las partes ante la Autoridad que avocó el conocimiento.

Cordialmente,



LIBARDO CARDONA PUERTA
C.C. Nro. 2.606.279 Expedida en Palmira Valle
Profesión Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales
Registro Abierto Avaluadores RAA Nro. 2606279
Residente en La Unidad Residencial Portal de Terranova Casa 1
Teléfonos Celular Nro. 315-5496438

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.2. NOMBRES DEL SOLICITANTE: DOCTORA MARIA ANGELICA VILLEGAS O.

1.3. UBICACIÓN GEOGRAFICA MUNICIPIO SANTA ROSA DE CABAL:

El Municipio Santa Rosa de Cabal, Departamento Risaralda, se encuentra ubicado en una posición geográfica a 04 grado 52 minutos 18 segundos de Latitud Norte, 75 grados 37 minutos 11 segundos, de Longitud Oeste, según el Meridiano de Greenwich, a una altura de 1.715 metros sobre el nivel del mar, con una temperatura promedio de 19 grados centígrados.

1.4. LÍMITES DEL MUNICIPIO SANTA ROSA DE CABAL:

El Municipio Santa Rosa de Cabal, limita POR EL NORTE; con los Municipios Palestina y Chinchiná en el Departamento Caldas, POR EL SUR; Limita con el Municipio Dosquebradas y Pereira, POR EL ORIENTE; Limita con el Municipio Villa María en el Departamento de Caldas y POR EL OCCIDENTE; limita con los Municipios Dosquebradas y Marsella.

1.5. UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en la parte sur, en una posición 4°55'08" NORTE y 75°37'53" ORIENTE, según G.P.S. a una altura de 1.700 metros sobre el nivel del mar ubicado en el Sector **LA PASTORA, PARAJE LA ARGELIA, LOTE 6A** área urbana Municipio Santa Rosa de Cabal, Departamento Risaralda.

1.5.1. FECHA DE INSPECCION AL INMUEBLE:

Con fecha Octubre 9 de 2021, se realizó la inspección al inmueble objeto de avalúo, para establecer y determinar el valor comercial.

1.5.2. OBJETIVO DE CAMPO Y APLICACIÓN:

El inmueble objeto del presente avalúo, se da la aplicación a la NTS-I 03, Normas técnica Sectorial Colombiana, la cual establece la información mínima que debe contener el informe de valuación para bienes Inmuebles Urbanos.

1.5.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

El Propósito del presente avalúo, es obtener el valor comercial del Inmueble en el mercado abierto, siendo este el precio por el cual se efectuaría una operación de compra- Venta, entre dos personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

1.6. DESCRIPCION DEL SECTOR:

El sector donde se encuentra situado el inmueble, es de actividad Residencial, con construcciones específicas hasta Tres pisos.

1.6.1. En los Aspectos de Educación, el sector es bien cubierto, pues a pocas cuadras del inmueble, se encuentra varias instituciones educativas ubicadas en la zona urbana de Santa Rosa de Cabal.

1.6.2. En el Aspecto Deportivo, el inmueble y el sector son bien atendidos, pues en los centros educativos existen canchas múltiples y a mayor distancia se encuentra una cancha de fútbol, donde también se practican algunas disciplinas deportivas.

1.6.3. En el aspecto Religioso, la población mayoritariamente católica, disponen de varias Parroquias, situadas a varias cuadras del Inmueble, donde se practican actividades misales, en horarios preestablecidos en el día y parte de la noche

1.6.4. En el aspecto de Salud, el sector y el inmueble son bien cubiertos, pues a unas pocas cuadras se encuentra situado el Hospital de Santa Rosa de Cabal, donde hay atención en salud las veinticuatro (24.00) horas del día.

1.6.5. En el aspecto de seguridad, el inmueble y el sector, son bien atendidos, ya que en la zona urbana se encuentra situado el Comando del Distrito de Policía Santa Rosa, con el servicio de vigilancia por cuadrantes las (24:00) horas.

1.7. SERVICIOS PUBLICOS:

El sector donde se encuentra situado el inmueble, cuentan con la infraestructura de servicios públicos, servicio de Energía Eléctrica.

1.8. NIVEL SOCIAL Y ECONOMICO:

El inmueble objeto del presente avalúo, se encuentra dentro de un sector de estrato número Dos (2).

1.9. VIAS DE ACCESO:

Como vías de acceso, se entiende en sentido Norte Sur y de Oriente a Occidente y viceversa, de las cuales dispone el inmueble, pavimentadas en buenas condiciones, las cuales permiten llegar fácilmente al predio, siendo la principal, la Autopista del Café Santa Rosa-Manizales.

1.10. SISTEMA DE TRANSPORTE:

El sector y el inmueble, cuentan con un amplio servicio de transporte, que es prestado por las diferentes empresas prestadoras del servicio de transporte de pasajeros, con diferentes rutas, que cruza Cerca al inmueble, sin dejar de nombrar el servicio de taxis las veinticuatro horas del día.

1.11. USO DEL SUELO:

El uso del suelo en este sector, es para actividad Residencial, y Comercial con viviendas hasta de tres pisos estilo bifamiliar.

2. ASPECTO JURIDICO

2.1. TITULACION:

El inmueble Objeto del presente avalúo, se encuentra Registrado Con la Escritura Pública Nro. **693**, de fecha febrero 27 de 2013, Notaria Primera (1º) del Círculo Notarial Pereira.

2.2. MATRICULA INMOBILIARIA:

A este predio le corresponde la Matricula Inmobiliaria Nro. **296-56146**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Municipio Santa Rosa de Cabal Risaralda.

2.3. REGISTRO CATASTRAL:

A este bien le corresponde la cédula catastral Nro. **00-02-000-0011-0089-0010-0-00-0000**, de la Secretaria de hacienda y Finanzas Públicas Municipio Santa Rosa de Cabal, Risaralda.

3. LINDEROS Y AREAS

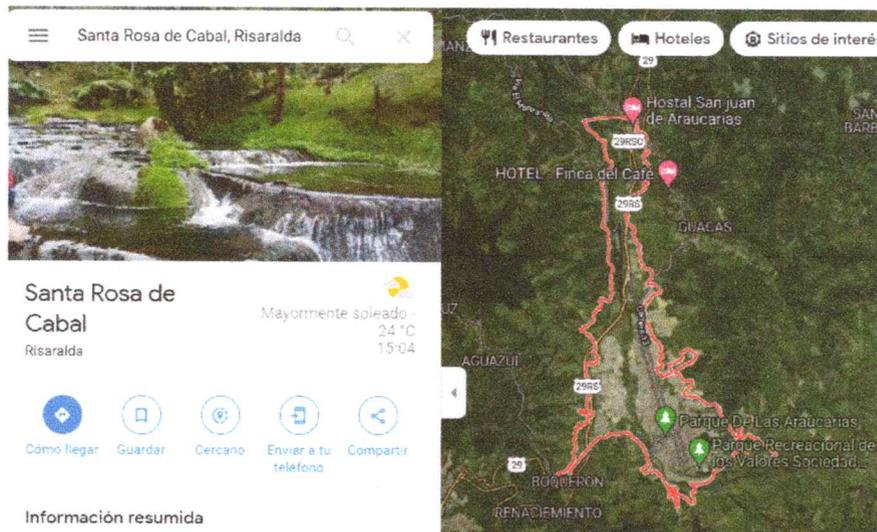
3.1. LINDEROS de acuerdo a Titulo de Adquisición el Inmueble se determina por los siguientes Linderos. **####. POR EL NORESTE;** Con el Lote Nro. 6 de GLORIA MORENO, en Trece Metros, (13.00.mts), **POR EL NOROESTE;** Con el Mismo Lote Nro. 6 de GLORIA MORENO, En diez metros, (10.00.mts), **POR EL SURESTE;** Con el Acceso queda al frente al Lote Ocho (8). De la Junta de Acción Comunal y el Lote Cinco (5) del Señor CESAR MORENO, en longitud de diez metros, (10.00.mts), **POR EL SUROESTE;** Con el Lote Nro. 5 de CESAR MORENO, En longitud de trece metros, (13.00.mts), **####.**

3.2. AREA DE TERRENO:

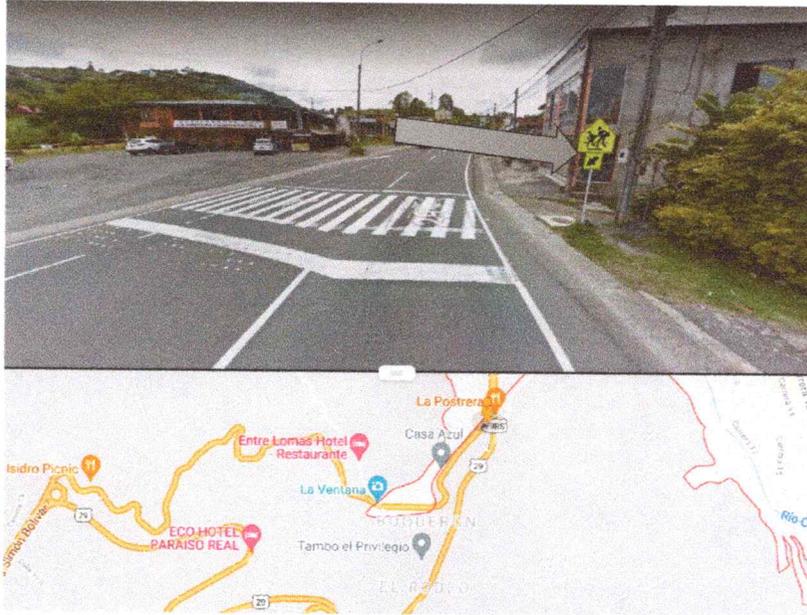
De acuerdo a Escritura Publica en Referencia este predio presenta una extensión de Terreno de Ciento Treinta Metros Cuadrados, **(130.00.M2)**.

4. AREA CONSTRUIDA: Este Lote presenta un área construida de Ciento Cuatro Metros Cuadrados **(104.00 M2)**. Aproximadamente.

4.1. UBICACIÓN DEL MUNICIPIO:

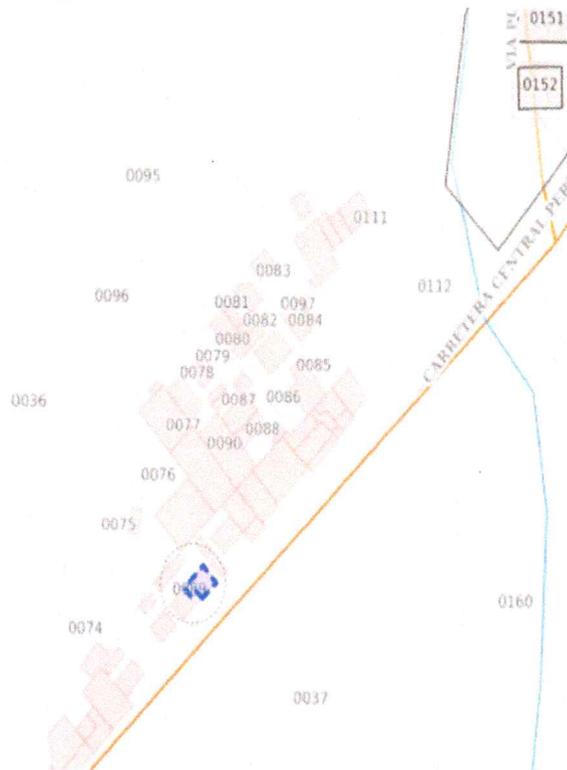


4.2. UBICACION EN EL SECTOR



<https://www.google.com/maps/>

4.3. CONSULTA GEOPORTAL IGAC



5. POT SANTA ROSA

TITULO III

COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 65: DEFINICION Y CONSTITUCION:

El componente urbano del POT comprende las políticas, acciones programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano del Municipio. Se definen las siguientes zonas dentro del perímetro urbano del Municipio.

ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO Y NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIFICAS

1- ZONA I : ZONA DE MANEJO ESPECIAL I

Zona de Manejo Especial conformada por sectores con restricciones por aptitud del suelo y otros tipos de riesgo hidrológico, geológico y sísmico. Definida parcialmente en el Documento Técnico Soporte en las Pág.101, 102, comprende los barrios :

La Reina - La Milagrosa - La Suiza - La Unión - San Bernardino - Rotario - San Eugenio - Escalas (comuna 2) - Guayabito - Artesanos - La Argelia - Villa Alegría - La Estación - La Trinidad - San Francisco - San Vicente - Sector Carrera 13 con Calles 17 y 18 - Calle 22 y Cr 13B - Calle 17 - Paipa - Sector la Novena - La Quiebra - Camilera I - Camilera II - Camino a Monserrate - El Porvenir - Villa Oruma - Sector Cr. 8 con Cl 6. (Ver Plano: usos del suelo urbano). En esta zona solo se autorizan intervenciones relacionadas con reparaciones indispensables de las viviendas, conexiones de servicios públicos, la recuperación del suelo y reubicación de las comunidades en riesgo, con aplicación de las estrategias consignadas en los numerales 2.3 y 5.1.8 del Art. 13 en concordancia con el Art.63 del presente Acuerdo .

1.1 Los tipos de ocupación y usos del suelo PROHIBIDOS son: todos aquellos que impliquen permanencia de colectividades, o edificaciones de alto impacto urbano.

9- SECTOR LA ARGELIA

Sector: 03 Localización: Sector suroccidental del Municipio.

Tipo de Afectación: Coronas de antiguos deslizamientos sobre los que se asientan algunas viviendas (riesgo geotécnico), mal manejo de aguas lluvias.

Zonificación: R2B, corresponde a 17 viviendas para reubicación moderada (Manzana 0098) y 81 para estabilización urgente, E1B. Todas ubicadas en las Manzanas 0098 y 0099.

6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto del presente avalúo, se trata de un lote de terreno el cual se encuentra a unos Veinte Metros de distancia desde la Autopista del Café Santa Rosa de Cabal-Manizales, consta de un lote de terreno, en el que se observa una construcción en material con pisos del primer piso en mortero, por escaleras en material se accede a una placa con proyección a un segundo piso, paredes en ladrillo a la vista, parte con techo en hojas de Zinc, Construcción que se encuentra en obra negra y en estado de deterioro, en muy mal estado de conservación y mantenimiento, con cerramiento por el frente en hojas de Zinc, no posee ninguna clase de servicios públicos.

6.1. CALIDAD DE LOS ACABADOS

Dicho Inmueble no Presenta ningun tipo de acabados.

6.2. ESTADO DE CONSERVACION

El Inmueble se encuentra en muy mal estado de conservación y mantenimiento y se clasifica en **Clase 5: (El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación)** basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

6.3. V E T U S T E Z

Este inmueble, y lo que se refiere a la Construcción presenta una edad de más o menos Cuarenta y Cinco (45) años aproximadamente, pero amenaza ruina.

7. EXPECTATIVAS DE VALORIZACIÓN

Teniendo en cuenta la ubicación del inmueble, dentro de un sector urbano, de actividad Residencial y Comercial, que cuenta con vías de acceso pavimentadas en buenas condiciones, las cuales permiten llegar fácilmente al predio, lo que le da un índice de valor medio a largo plazo, si se tiene en cuenta los precios por metro cuadrado tanto del terreno como del metro construido.

8. OFERTA Y DEMANDA: Generalmente los lotes o terrenos por desarrollar, contando con su ubicación, facilidades, posibilidades de uso, forma del lote y otros factores a evaluar, cuentan con altas posibilidades de venta o comercialización. Sin embargo, los lotes Urbanos de gran extensión, pueden tener mayor dificultad para su comercialización debido al tipo de desarrollo que viabilice la inversión en este tipo de terrenos. Es decir, la demanda es restringida y su oferta puede ser baja.

9. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RENTABLES.

9.1. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la **Resolución Nro. 620 de fecha 23 de septiembre De 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)**

9.2. JUSTIFICACION DE LA(S) METADOLOGIA(S)

El método de comparación o de mercado me permite buscar ofertas homogéneamente comparables con características similares para hallar el valor del terreno y de la construcción.

ARTICULO. 1º. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatorio que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

ARTICULO 3º. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

9.3. MEMORIAS DE CÁLCULO

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	TERRENO		OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE
					ÁREA EN M2	M2		
1	LOTE	AUTOPISTA DEL CAFÉ	\$ 280.000.000	\$ 266.000.000	656,00	\$405.488	Gran oportunidad. Se vende excelente lote en Santa Rosa de Cabal. Tiene (656) mts2 aproximadamente. Con licencia aprobada para construir dos (2) pisos y terraza..	https://www.fincaraiz.com.co/
2	LOTE	AUTOPISTA DEL CAFÉ	\$ 200.000.000	\$ 178.000.000	385,00	\$462.338	Administra Bienes Raíces ofrece para la Venta agradable lote de 385 metros ubicado soen esanta rosa con una linda vista a los diversos paisajes.	https://www.mercadolibre.com.co/
3	LOTE	AUTOPISTA DEL CAFÉ	\$ 305.000.000	\$ 271.450.000	585,00	\$464.017	Rentar Inmobiliaria ofrece lote en venta en Santa rosa de cabal, con área de 585,00 m2.	https://www.elaciertocom.co/
4	LOTE	AUTOPISTA DEL CAFÉ	\$ 300.000.000	\$ 297.000.000	705,00	\$421.277	Lote para la venta en Santa Rosa de Cabal con un área de(705) mts², cuenta con servicios públicos de agua y energía, Terreno plano clima espectacular.	https://raiz2inmobiliaria.com/
5	LOTE	AUTOPISTA DEL CAFÉ	\$ 220.000.000	\$ 217.800.000	534,63	\$407.385	Lote en venta, ubicado por el sector de Santa Rosa de Cabal, el cual cuenta con un área aproximada de 534 mts², lote vacío en tierra, con topografía ondulada, cercado totalmente, con vista panorámica, con disponibilidad de servicios públicos, cerca de la vía principal. Precio negociable..	https://raiz2inmobiliaria.com/
						Promedio	\$432.101	
						Desviación Estándar	\$29.023	
						Coef. Variación	6,72%	
						Límite Superior	\$ 461.123	
						Límite Inferior	\$ 403.078	

9.4. CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
CONSTRUCCION	45	100	45,00%	4,5	83,32%	\$ 497.157	\$414.234	\$82.923

NOTA: El valor de reposición se obtiene de valor de la construcción a nuevo esto basado en construcciones con las mismas características en el sector. Se obtiene como valor final para liquidar el valor de la construcción \$82.923, valor este según Tabla de Tipología Igac 2018 actualizado con el IPC 2021.

10. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

Para determinar el justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente informe de avalúo comercial, se ha tenido en cuenta los siguientes ítems. Que influyen directamente sobre el precio, estos son:

- Localización del inmueble dentro del sector.
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente en lo que respecta a los servicios públicos.
- Posibilidades de valorización.
- Las condiciones actuales de la oferta y la demanda en la zona, de inmuebles de alguna manera semejantes con el que es motivo del presente avalúo.
- Normatividad vigente.
- Potencial de desarrollo.
- Infraestructura vial.
- Forma del predio

11. El Predio para avaluar se tendrá en cuenta Dos componentes:

- Terreno
- Construcción
-

12. ASIGNACION DE PRECIOS
12.1. Cantidades

ITEM	AREA
AREA DE TERRENO	130,00
AREACONSTRUIDA	104,00

12.2. Valores unitarios

ITEM	AREA	VALOR UNITARIO POR M2
AREA DE TERRENO	130,00	\$ 403.078
AREACONSTRUIDA	104,00	\$ 82.923

12.3. Valores resultados de la valuación

ITEM	AREA	VALOR UNITARIO POR M2	VALOR TOTAL
AREA DE TERRENO	130,00	\$ 403.078	\$ 52.400.140
AREACONSTRUIDA	104,00	\$ 82.923	\$ 8.623.992
AVALUO TOTAL			\$ 61.024.132

SON: SESENTA Y UN MILLONES VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL Y CORRIENTE.

13. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

LIBARDO CARDONA PUERTA, manifiesto mi compromiso de no utilizar con fines de difusión, publicación, protección legal por cualquier medio, licenciamiento, venta, cesión de derechos parcial o total o de proporcionar ventajas comerciales o lucrativas a terceros, con respecto a los materiales, datos analíticos o información de toda índole, relacionada con los intercambios de información derivados de la relación de investigación del valor comercial del inmueble Ubicado en el **SECTOR LA PASTORA PARAJE LA ARGELIA, LOTE 6A**, área urbana Municipio Santa Rosa de Cabal, Departamento Risaralda.

Teniendo en cuenta el artículo 50 y el 226 del código general del proceso me permito manifestar bajo la gravedad de juramento que no me encuentro en curso en ninguna clase de investigación en ninguno de los despachos judiciales.

Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

14. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE

Para una mejor claridad del presente concepto, adjunto en el Registro Fotográfico, la cantidad de quince (15) fotografía, tomadas al inmueble, desde diferentes ángulos tanto en la parte externa como Interna las cuales evidencian el estado actual en que se encuentra y la existencia del mismo.

15. DECLARACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO

El presente informe de valuación del bien inmueble identificado con ficha catastral **Nro. 00-02-000-0011-0089-0010-00-00-0000**, ubicado en la **SECTOR LA PASTORA, PARAJE LA ARGELIA, LOTE 6A** área urbano Municipio Santa Rosa de Cabal, Departamento Risaralda:

- El valuador no tiene intereses económicos, jurídicos, personales sobre el inmueble valorado.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se estén valorando.
- El valuador ha realizado la visita de inspección del inmueble objeto de estudio.
- Nadie, con excepción de las personas específicas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Los conceptos emitidos solo me son imputables y por lo tanto me comprometen y que el precio fijado, sería el adecuado para iniciar cualquier posible transacción comercial, pues es representativo del mercado inmobiliario actual en la Localidad.

16. OBSERVACIONES

16.1. El avalúo corresponde al precio comercial de Bien inmueble, expresado en dinero, Entendiéndose por precio comercial, aquel que un comprador y un vendedor, estarían dispuestos a pagar de contado y recibir el inmueble respectivamente, actuando ambas partes libres de toda necesidad, urgencia y en condiciones normales.

16.2. Este informe de avalúo, tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha **Octubre 14 de 2021**, siempre y cuando las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor se conserven, de acuerdo al Decreto 422 de Marzo 8 de 2.000, artículo 2º numeral 7º Emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico.

16.3. Adjunto al presente informe copia de mi Registro Abierto Avaluadores, expedido por La Corporación Colombiana Autorreguladora Nacional de Avaluadores ANAV.

Por Ultimo Certifico Qué:

1). Personalmente visite y calificué el predio motivo del presente avalúo, que no tengo ningún interés económico en él, ni presente ni futuro, que lo aquí expuesto es correcto, que el avalúo fue hecho, sin ninguna clase de presión, que los conceptos emitidos solo me son imputables y por lo tanto me comprometen y que el precio fijado, sería el adecuado para

iniciar cualquier posible transacción comercial, pues es representativo del mercado inmobiliario actual en el Municipio Santa Rosa de Cabal.

2). Este reporte de avalúo del Predio, ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de Ética y los Estándares de conducta Profesional de la ANAV de la cual soy miembro activo y cuyo concepto estoy dispuesto a presentar aclaración o ampliación, si así lo solicitan las partes, ante la Autoridad que avocó el conocimiento.

Cordialmente,



LIBARDO CARDONA PUERTA

C.C. Nro. 2.606.279 Expedida en Palmira Valle
Profesión Técnico Avaluador de bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales
Registro Abierto Avaluadores ANAV. Nro. 2606279
Residente en La Unidad Residencial Portal Terranova Casa Nro. 1
Celular Nro. 315-5496438

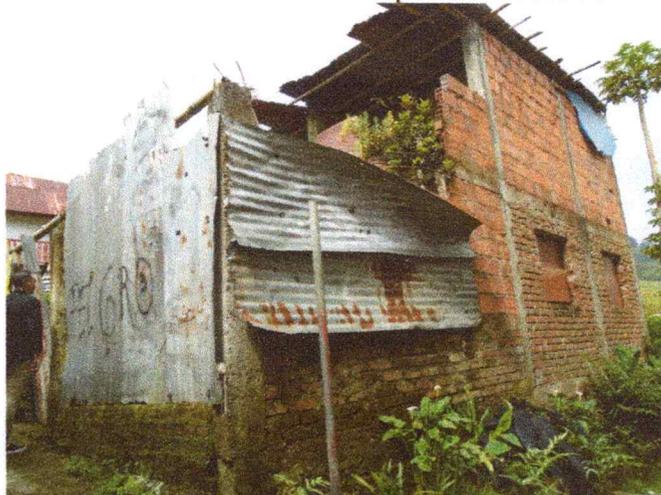
Acceso al Inmueble desde la Autopista del Café



Continuación acceso



Fachada del Inmueble por un costado



Interior



Segunda Planta



Acceso a la Segunda Planta



Fachada del Lote por uno de sus costados



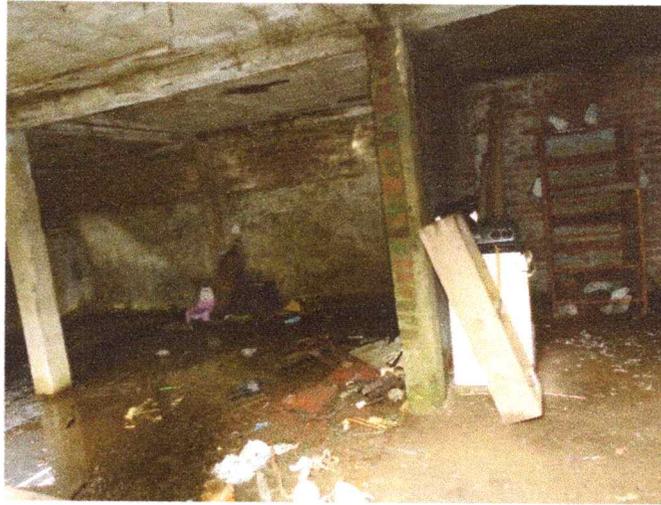
Construcción Rustica Segundo Piso



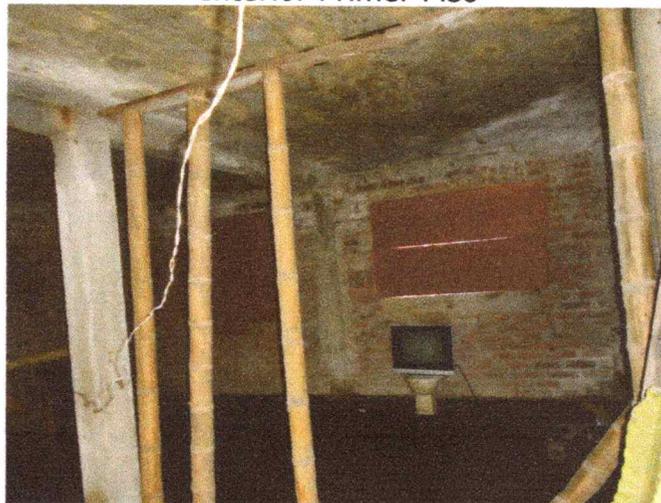
Segunda Planta



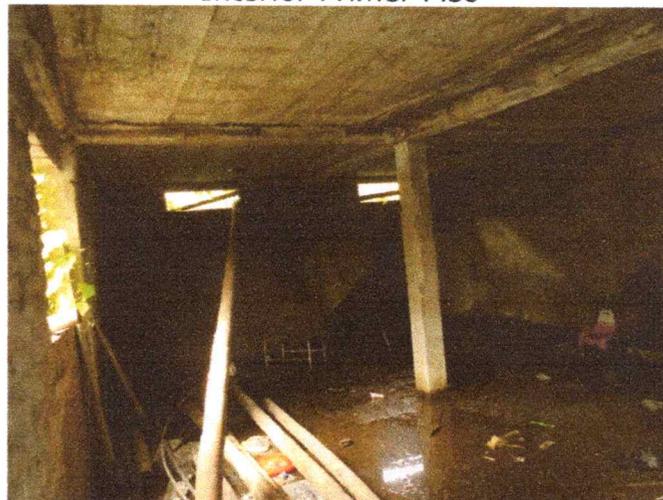
Primer Piso



Interior Primer Piso



Interior Primer Piso



Segunda Planta



Techo



Fachada por la Parte Posterior



ANEXO ARTICULO 226 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

El suscrito Avaluador declara bajo la gravedad de juramento el contenido artículo 226 del código general del proceso.

Que la opinión presentada en este dictamen es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

1. **LIBARDO CARDONA PUERTA** mayor de edad, vecino y residente en Pereira, identificado con cedula de ciudadanía **Nro. 2'606.279** expedida en Palmira Valle, de profesión Técnico Avaluador RAA Nro.-**2606279**.
2. Unidad de Residencial Portal de Terranova Casa Nro. 1 celular: 3155496438, Correo electrónico libardocardona1954@hotmail.com
3. **PROFESION:** Técnico Laboral por competencias en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales, Especiales y Otros.
4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere **(NO APLICA)**.
5. Anexo La lista de casos en los he sido designado como perito en los últimos cuatro (4) años.
6. No he sido designada en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
9. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
10. **DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:**
 - a. Copia de la escritura **Nro. 693** Fecha **Febrero 27 de 2013**, otorgada por la Notaria Primera (**1a**) del Circulo Notarial Pereira Risaralda.
 - b. Copia del certificado de tradición Nro.**296-56146**.
 - c. Copia del Certificado Predial del Municipio Santa Rosa de Cabal, Risaralda.

Cordialmente,



LIBARDO CARDONA PUERTA

C.C. Nro. 2.606.279 Expedida en Palmira Valle
Profesión Técnico Avaluador de bienes Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales
Registro Abierto Avaluadores RAA. Nro. 2606279
Residente en La Unidad Residencial Portal Terranova Casa Nro. 1
Celular Nro. 315-5496438



RECOR AVALUOS ULTIMOS CUATRO AÑOS SEGÚN Art. 226 Cod. General del Proceso LITERAL No.5				
QUIEN SOLICITA	NOMBRE DE LAS PARTES	APODERADO	RADICADO	CLASE DE AVALUO
Juzgado Unico Promiscuo del circuito de Belen de Umbria	DEMANDANTE: LUZ MARINA CARDONA ARROYABE DEMANDADO: FRANCISCO JAVIER NOREÑA TORO	JUAN CARLOS ZAPATA	2014-153	COMERCIAL
Juzgado Promiscuo Municipal La Virginia	DEMANDANTE: CARLOS ENRIQUE OCHOA. DEMANDADA: CENEYDA LONDOÑO	JOSE MONREY CABRERA	2016-5521	COMERCIAL
Juzgado Quinto civil del Circuito	DEMANDANTE: NOEL MONTENEGRO SIERRA DEMANDADO: PERSONAS INDETERMINADAS.	ALFONSO RAMOS GARCIA	2013-288	COMERCIAL
Juzgado Sexto Civil Municipal	DEMANDANTE: JOSE TIBBERIO OCAMPO Y OTRO DEMANDADO: JUAN SEBASTIAN RIVERA LOSANO	MARTHA CECILIA SILVA GARCIA	2012-00651-00	COMERCIAL
Juzgado Primero Civil Municipal	DEMANDANTE: EDINSON SUAZA CLAVIJO DEMANDADO: ALEXANDRA MARIA RENDON ACEVEDO	MARTHA CECILIA SILVA GARCIA	2016-000-1038	COMERCIAL
Juzgado Primero Civil Del Circuito	DEMANDANTE: LUCY PEREZ PATIÑO. DEMANDADO: NATALIA SANCHEZ DE LOPEZ	FABIO HERNAN VELEZ ACEVEDO	2019-000-132-00	COMERCIAL
Juzgado Primero Civil Del Circuito	DEMANDANTE: JORGE HERNAN BETANCUR FRANCO DEMANDADO: MARI AEUGENIA BARRETO TABARES	LUIS GERONIMO RIOS	2014-00-181	COMERCIAL
Juzgado Segundo civil Municipal	DEMANDANTE: CENTRO COMERCIAL NOVACENTRO P.H DEMANDADO: SANDRA PATRICIA CORREA QUINTERO	UBERNEY CASTRO QUICENO	2015-290	COMERCIAL
Juzgado Sexto Civil Municipal	DEMANDANTE: JAIME ALBERTO GALLEGO GONZALEZ. DEMANDADO: RUBIELA TABARES CORREA Y OTROS.	MAURICIO ZAPATA	2015-00-382-00	COMERCIAL

Juzgado Segundo de Ejecucion	DEMANDANTE: COOPERATIVA FINANCIERA DE ANTIOQUIA. DEMANDADO: GERARDO DE JESUS QUINTANA HERRERA Y OTRO	FABIOLA NIETO GOMEZ	2012-182	COMERCIAL
Juzgado Segundo Civil Municipal	DEMANDANTE: MIGUEL ANGEL GARCIA SIMIJICA Y OTROS. DEMANDADO: RUBEN DARIO CONZALEZ	JHON EDINSON ZULUAGA	2014-674	COMERCIAL
Juzgado Quinto civil Municipal	DEMANDANTE: MARIA OFIR LOPEZ RENDON. DEMANDADO: RAMON MARIA PATIÑO ARIAS	JOSE IVAN ECEVERRY ESCOBAR	2016-00-904	COMERCIAL
Juzgado Octavo Civil Mucipal	DEMANDANTE: PARQUE RESIDENCIAL SAN MARTIN DE LOS ANDES. DEMANDADO: SIGMA CONSTRUCTORA S.A	EDGAR ROJAS	2015-00-372	COMERCIAL
Juzgado Unico Promiscuo Municipal de Guatica	DEMANDANTE: MIGUEL ANGEL PEREZ MUÑOZ . DEMANDADO: FRANCISCO ANTONIO CANO OSORIO Y OTROS.	GONZALO DE JESUS ARIAS VELASQUEZ	2016-00-139	COMERCIAL
Juzgado Promiscuo Municipal La Virginia	DEMANDANTE: ALBA LUCIA CARDENAS VALENCIA. DEMANDADO: JOSE ROBERTO VELEZ TRIUJILLO.	ANA CENETH CONTRERAS BERNAL	2016-00-343	COMERCIAL
Juzgado Tercero Civil Municipal	DEMANDANTE: UNIDAD RESIDENCIAL TORRES DE SAN MATEO. DEMANDADO: MARIA MAGNOLIA ALARCON Y EFRAIN DIAZ MARTINEZ	DAVID EZERIGUER SANCHEZ	2014-00-832-00	COMERCIAL
Juzgado Segundo Civil del Circuito	DEMANDANTE: BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. DEMANDANTE: CAMILO DEL GADO RAMIREZ.	ALBA JULIETA LOPEZ CORREA	2015-00-1248-00	COMERCIAL
Juzgado Primero Civil Municipal	DEMANDADO: PARQUE RESIDENCIAL SAN MARTIN DE LOS ANDES P.H. DEMANDADO: MARTHA CECILIA ZULUAGA DUQUE	EDGAR ROJAS	2015-0433	COMERCIAL
Juzgado Septimo Civil Municipal	DEMANDANTE;: CENTRO COMERCIAL NOVACENTRO P.H DEMANDADO: JUAN DAVID BETANCUR CANO.	UBERNEY CASTRO QUICENO	//	COMERCIAL

Juzgado Segundo civil Municipal	DEMANDANTE: EDIFICIO INVERTOBON. DEMANDADO: HERNAN DARIO LOZANO PARRA	DIANA RUBY ARISTIZABAL	2010-155	COMERCIAL
Juzgado Promiscuo Municipal La Virginia	DEMANDANTE: JORGE ANDRES ROJAS GRISALEZ. DEMANDADO: GUSTAVO MEJIA LOPEZ Y PERSONAS QUE SE CRREN CON DERECHO.	MARIA ALENA GONZALEZ	2016-00-223	COMERCIAL
Juzgado Segundo Civil Municipal	DEMANDANTE: MARIA OLGA MARULANDA. DEMANDANDA: AMPARO MARULANDA.	OLGA LUCIA DUQUE QUINTERO	2016-00-025	COMERCIAL
Juzgado Tercero Civil Municipal	DEMANDANTE: BANCO PICHINCHA. DEMANDADO: ALEJANDRO CATAÑO PRADO	MARIA CRISTINA HENAO MILLAN.	2016-00-431	COMERCIAL
Juzgado Primero Civil Municipal	DEMANDANTE: CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEMANDADO: ANA ISABEL ALVAREZ PATIÑO.	ALEJANDRO RIOS	2014-290	COMERCIAL
Juzgado Primero Civil del Circuito	DEMANDANTE: JHON ANDRES LONDOÑO ZUÑIGA ZULUAGA Y ANYELA MILENA LONDOÑO ZUÑIGA. DEMANDANTE: IDALY OSORIO RAMIREZ.	JOSE FREDY ARIAS HERRERA	2011-0120-00	COMERCIAL
Juzgado Promiscuo del Circuito	DEMANDANTE: GUSTAVO ADOLFO QUINTERO VINASCO. DEMANDADO: HEREDEROS DE FRANCISCO LUIS OSORIO GOMEZ	SANDRA MILENA GARCIA VALENCIA	2016-00-132-00	VERBAL DE PERTENENCIA
Juzgado Primero Civil Del Circuito	DEMANDANTE: LUZ ADRIANA GARCIA GIRALDO. DEMANDADAS: MARIE ADELA GARCIA OROZCO Y OTRAS.	LUIS ABIEL ARCILA VARGAS	2014-00-289.	COMERCIAL
Juez Promiscuo Municipal Quinchia	DEMANDANTE: ROBERTO DE JESUS RIOS OLAYA. DEMANDADO: MARIA NELLY ALZATE Y OTROS.	CESAR LEONCIO MEZA CABEZAS	2009-00-12	COMERCIAL
Juzgado Cuarto civil del Circuito	DEMANDANTE: J.E.M MEDICAL PRODUCTOS ESPECIALIZADOS DEMANDADO: CLINICA CARDIOVASCULAR DEL NIÑO RISARALDA	DIANA AMRCELA RODRIGUEZ	2012-00-372	COMERCIAL

Juez Primero Civil del Circuito	DEMANDANTE: NANCY CASTAÑO PIEDRAHITA. DEMANDADO: MARIA ISABEL MEJIA MARULANDA Y OTRAS.	EDUARDO LOAIZA	2014-00-117-00	COMERCIAL
Juzgado Laboral del Circuito	DEMANDANTE: CLEMENCIA TORRES MOLINA. DEMANDADO: NORA EUGENIA SERNA VASQUEZ	ALFONSO RAMOS GARCIA	2014-00-115,	COMERCIAL
Juzgado Primero Civil del Circuito	DEMANDANTE: JOHN ANDRES LONDOÑO ZUÑIGA. DEMANDADO: IDALY OSORIO	JOSE EDUAR ZAPATA ZAPATA	2011-00-120	COMERCIAL
Juzgado Quinto Civil del circuito	DEMANDANTE: ALVARO DE JESUS CASTELLANOS SOLORZANO. DEMANDADO: LUZ AMPARO SANTA CANO.	VEIMAR GARCIA LOPEZ	2014-00-224-00	COMERCIAL
Juez Tercero Civil del Circuito	DEMANDANTE: MELVA AMPARO RENDON PELAEZ. DEMANDADO: LIBIA GOMEZ LOPEZ	LUZ MARY GARCIA	2009-000-080	COMERCIAL
Juzgado Segundo civil Municipal	DEMANDANTE: JULIO CESAR ALZATE RODRIGUEZ. DEMANDADO: EDILBERTO CASTAÑEDA GIRALDO	ORLANDO RAMIREZ GOMEZ	2009-00-103-00	COMERCIAL
Juzgado Segundo Civil Municipal Cartago	DEMANDANTE: MONICA RAMIREZ MUÑOZ. DEMANDADO: MARTIN ALONSO CARVAJAL SERNA	JUVENAL CASTILLO RUIZ	2016-00-265-00	COMERCIAL
Juzgado Quinto Civil Del Circuito	DEMANDANTE: JOSE ARCESIO HURTADO MOSQUERA. DEMANDADO: MORELIA DEL SOCORRO VALENCIAL GONZALEZ.	JORGE VANEGAS	2014-00-0296	COMERCIAL
Juzgado Promiscuo del circuito	DEMANDANTE: JOSE NOLVERTO RODRIGUEZ RESTREPO Y OTRO. DEMANDANTE: CARMEN ROSA RESTREPO RODRIGUEZ	MANUEL GUILLERMO MORENO CORCHUELO	2007-00-119-00	COMERCIAL
Juzgado segundo civil municipal	DEMANDANTE: YENNIFER TAMAYO GODOY DEMANDADO: MARIELA ROMAN ACUÑA Y RUBEN ANTONIO GONZALEZ	MARIA CRISTINA JARAMILLO CASTAÑO	2018-0855-00	COMERCIAL
Juzgado septimo civil municipal	DEMANDANTE: WILLIAM SAENZ RODRIGUEZ DEMANDADO: MIGUEL ANTONIO SAENZ RODRIGUEZ	LUIS DANIEL BEDOYA MENDEZ	2020-00047-00	COMERCIAL

Juzgado primero promiscuo municipal	DEMANDANTE: MARIA EDILMA CARVAJAL VELASQUEZ Y OTROS DEMANDADO: MARIA FABIOLA VELASQUEZ ZAMORA	MANUEL GUILLERMO MORENO CORCHUELO	2020-00052	COMERCIAL
Juzgado septimo civil municipal	DEMANDANTE: GLORIA ELENA MOSQUERA PARRA DEMANDADO: FERNANDO MOSQUERA MUÑOZ	LEONEL DE JESUS TORO TORO	2019-00362-00	COMERCIAL
Juzgado octavo civil municipal	DEMANDANTE: JOSE DUCARIN, ENOE , BLANCA LIBRADA, MARIA FRANCELI, ANGELA PATRICIA JIMENEZ JIMENES Y JEISON ANDRES ARIAS CASTAÑO DEMANDADO: MARIA JAEL MORALES DE MORALES	LUZ ANGELA ARCINIEGAS SARMIENTO	2019-00699-00	COMERCIAL
Juzgado septimo civil municipal	DEMANDANTE: ERNESTO JAVIER FLOREZ MORALES DEMANDADO: MARIA CONSUELO MARTINEZ REYES		2018-00606-00	COMERCIAL



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **LIBARDO CARDONA PUERTA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 2606279, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-2606279**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **LIBARDO CARDONA PUERTA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
22 Ene 2019

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
22 Ene 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.



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
22 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Ene 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
22 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA

Dirección: PORTAL DE TERRANOVA 3 CONJUNTO CERRADO CASA 1

Teléfono: 3155496438

Correo Electrónico: libardocardona1954@hotmail.com

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



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **LIBARDO CARDONA PUERTA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 2606279.

El(la) señor(a) **LIBARDO CARDONA PUERTA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

c6c20b80

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 doce (12) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

CONSTANCIA: A Despacho del señor Juez, avalúo comercial, realizado por el perito evaluador LIBARDO CARDONA PUERTA. SÍRVASE PROVEER.

Se anexa al expediente Cesión del crédito.

No corrieron términos desde el 11 hasta el 15 de abril de 2022, por la Celebración de la Semana Mayor.

Santa Rosa de Cabal, Risaralda, 13 de mayo de 2022.



CLAUDIA MERCEDES RIVAS RODRÍGUEZ
Secretaria

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Santa Rosa de Cabal, Risaralda, dieciséis de mayo de dos mil veintidós. -

INTERLOCUTORIO CIVIL N°1002

Radicado No66682-40-03-002-2014-00213-00

EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTÍA

DORIS VÁSQUEZ LÓPEZ VS SAMUEL DE JESÚS LÓPEZ GIRALDO

1.- Cesión del crédito

Verificado que en el documento allegado se realiza la cesión de los derechos de crédito involucrados dentro del proceso, lo que corresponde a la cesión de derecho litigiosos, prevista en el inciso tercero del artículo 68 del C.G.P., y como dicha cesión se ajusta a las prescripciones sustanciales y adjetivas, se aceptará la cesión de derechos litigiosos efectuada por

2.- Reconocimiento de personería para actuar

Conforme la petición del cesionario, se reconocerá personería a la abogada **MARÍA ANGÉLICA VILLEGAS**, para agenciar los intereses de **GERMÁN ORTIZ MORENO**.

3.-Traslado Avalúo Comercial

Se procede a dar traslado del avalúo comercial allegado por la parte demandante, de conformidad con lo establecido en el artículo 444 del C.G.P. por el termino de diez (10) días, para que los interesados presenten observaciones.

Por lo expuesto, **El Juez Segundo Civil Municipal de Santa Rosa de Cabal, Risaralda**

RESUELVE:

PRIMERO: AGREGAR al proceso el documento aportado por la apoderada de la parte demandante, contentivo de la **CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS** realizada por **DORIS VÁSQUEZ LÓPEZ** en favor **GERMÁN ORTIZ MORENO**, para que obre y conste.

SEGUNDO: ACEPTAR LA CESIÓN DEL CRÉDITO EJECUTADO en la forma que se indica en el escrito allegado y de conformidad con lo normado en el artículo 1964 del Código Civil.

TERCERO: TENER como **CESIONARIO** a **GERMÁN ORTIZ MORENO**, de los **DERECHOS LITIGIOSOS** que se ejecutan en el presente proceso.

CUARTO: RECONOCER como apoderado judicial del cesionario a la abogada **MARÍA ANGÉLICA VILLEGAS**, conforme se indica en el documento allegado.

QUINTO: CORRER TRASLADO del avalúo comercial allegado por la parte demandante, de conformidad con lo establecido en el artículo 444 del C.G.P. por el termino de diez (10) días, para que los interesados presenten observaciones

NOTIFÍQUESE



OSCAR DAVID

OSCAR DAVID ALVEAR BECERRA
JUEZ

Estado 81
Del 17-05-2022

Firmado Por:

Oscar David Alvear Becerra
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002
Santa Rosa De Cabal - Risaralda

Código de verificación: **0b01e1cce63500e6758380f579e526588a8cb8812eb4022502d33aedbaf04e3**

Documento generado en 16/05/2022 09:05:25 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>