

MEMORIAL -AVALUO

ALBERTO QUIRAMA <alquirama@gmail.com>

Lun 05/09/2022 13:19

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Santa Barbara
<jprmunicipalsbarba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas Tardes

Favor Acusar Recibido Muchas Gracias

Leon Alberto Quirama Q

SEÑOR

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL SANTA BARBARA

E _____ S _____ D

REF EJECUTIVO HIPOTECARIO

DDE LEON ALBERTO QUIRAMA CC 15.333.720

DDO JAIME VASQUEZ GONZALES CC 8.553.105

RAD 2011-0022

Como actor en este proceso, en tiempo oportuno allego el avalúo comercial del bien garante de la obligación, conforme lo exige la última providencia en este proceso con perito idóneo, conocido en su despacho.

Del Señor Juez

ATT

León Alberto Quirama Q

TP 51460 Del C.S.J

Medellín, 26 de agosto de 2022.

Señor
JUEZ PROMISCOO MUNICIPAL DE SANTA BARBARA
E.S.D

Radicado	05679-40-89-001-2011-00022-00
Proceso	EJECUTIVO CON GARANTIA REAL
Demandante	LEON ALBERTO QUIRAMA QUIRAMA
Demandados	JAIME VASQUEZ GONZALEZ

Me permito presentar el resultado oficial del avalúo comercial realizado a los inmuebles, identificados con la Matrículas Inmobiliarias 023-4134(lote 1), 023-4133(lote 2), 023-4180(lote 3), de la oficina de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara. Ubicados en la vereda el guayabo. Municipio de Santa Bárbara.

Atentamente,



LUZ DARY ROLDAN CORONADO
CC. 43.056.235
Perito Avaluador Profesional- RAA-ANAV
AVAL-43056235

RESUMEN INFORME AVALUO

Localización del predio: Zona rural.

Área lotes de terreno: 13.088M2s.

Matrícula inmobiliaria lote 1: 023-4134

Matrícula inmobiliaria lote 2: 023-4133

Matrícula inmobiliaria lote 3: 023-4180

Círculo registral: 023

Escritura pública No: 6.784 del 14 de diciembre Del AÑO 1992 de la Notaria 18 de Medellín.

Localización: vereda el guayabo.

Municipio: Santa Bárbara.

Departamento: Antioquia (05).

Fecha del informe: 26 de agosto de 2022.

Vigencia: Agosto 26 de 2023. Un año a partir de la fecha de expedición del informe escrito (Decreto 422 de 2000, artículo 2, numeral 7; y artículo 19 Decreto 1420 de 1998).

Metodología: Método Comparación de Mercado (Artículo 1 Resolución 620 de 2008).

Identificación del perito: El presente estudio es realizado por la perito evaluador Luz Dary Roldán Coronado, RAA AVAL-43056235.

Valores definitivos:

Media o Promedio	\$12.237
Desviación estándar	9.987.98
Coeficiente de variación	6,91%
Resultado final avaluó	\$188.034.606

AVAUO COMERCIAL LOTES RURALES



MI. 023-4134 (Lote No. 1), 023-4133 (Lote No. 2), 023-4180 (Lote No. 3)
Vereda el Guayabo
Santa bárbara - Antioquia

LUZ DARY ROLDAN CORONADO
Correo: luz29rol@hotmail.com.
Contacto: 3217372482 – 3244053
Medellín - Colombia

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **Objeto del avalúo:** El presente estudio está orientado hacia la determinación de los factores físicos y económicos que nos indiquen el valor comercial del inmueble objeto de avalúo y cuyas características se detallan en el presente informe valuatorio.

Dirección lote 1	Lote de terreno ubicado en el municipio de santa bárbara, vereda el guayabo, punto denominado castilla.
Dirección lote 2	Lote de terreno ubicado en jurisdicción del municipio de santa bárbara, vereda el guayabo, punto denominado castilla
Dirección lote 3	Lote de terreno ubicado en el municipio de santa bárbara, punto denominado el guayabo.
Tipo de inmuebles	Lotes de terreno.
Área	13.088 M2
Tipo de avalúo	Comercial
Municipio	Santa Bárbara
Departamento	Antioquia.

1. INFORMACIÓN JURÍDICA

Modo de Adquisición	
Propietario	Jaime Vásquez González C.C.8553105
Matrículas Inmobiliarias	Lote 1: 023-0004134 Lote 2: 023-0004133 Lote 3: 023-0004180
Escritura Pública	293 del municipio de Santa Barbara
Documentos suministrados para el avalúo:	Diligencia de secuestro, certificados de libertad y escritura pública.

- 1.1. **Linderos lote N°1:** Por el frente, con la carretera que conduce a Medellín; por el costado sur, con la misma carretera y propiedad de herederos de Manuel Montoya hoy de propiedad de señor Rafael Jaramillo, por el pie u occidente, con una chamba, lindero hoy de propiedad de Rafael Jaramillo y por el costado norte, con una chamba lindero con propiedad de Rodolfo Diez, hoy propiedad de Manuel Sánchez.
- 1.2. **Linderos lote N°2:** De un mojón que está cerca a la chamba en el lindero con el comprador; siguiendo de para arriba hasta salir a la carretera; de aquí siguiendo por la orilla de la carretera hacia esta población hasta un mojón que está en una puerta de golpe y de aquí siguiendo por un alambrado a buscar el primer mojón punto de arriba.

- 1.3. **Linderos lote N° 3:** Por el frente con la carretera que conduce a, Medellín; por el costado sur con la misma carretera, con herederos de Manuel Montoya, hoy de Rafael Jaramillo; por el pie u occidente por una chamba, lindero con Rodolfo diez hoy con Manuel Sánchez (se excluye una faja de cuatro metros de ancho por cinco metros de largo)

2. DESCRIPCIÓN DE LOS LOTES DE TERRENO

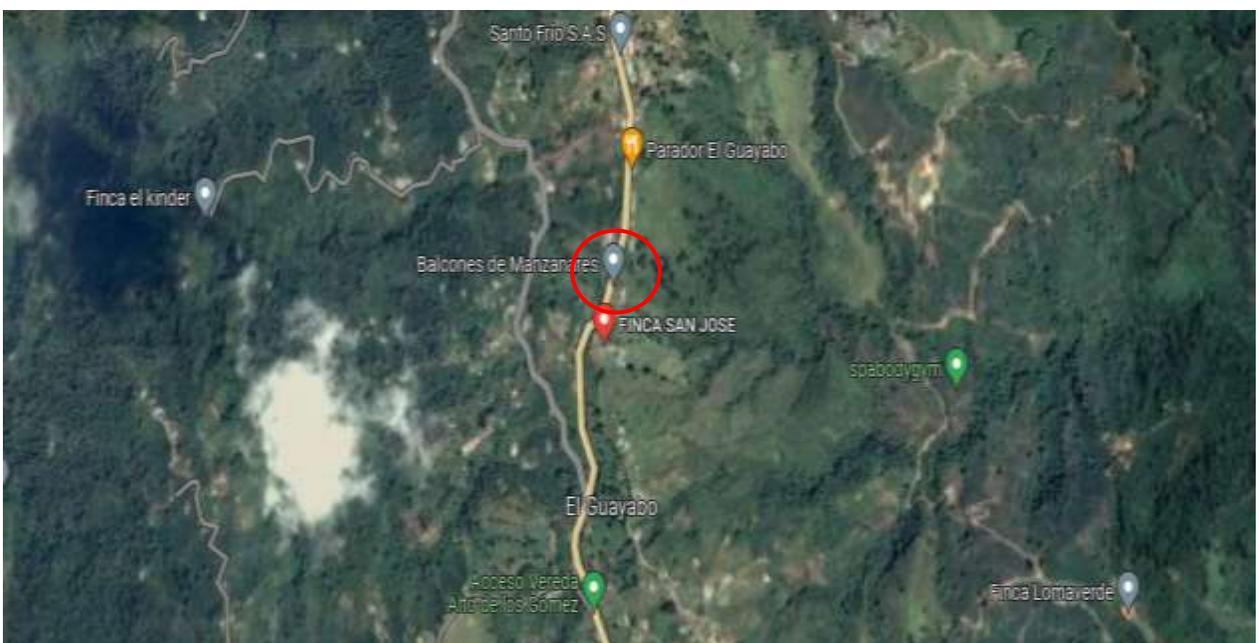
2.1. Tipo de inmuebles:

- **Lote 1:** Castilla, cercado con cerca viva, estacones de madera y alambre de púa(en regular estado), se observa una construcción de una casa de habitación que consta de 2 entradas sobre la vía principal por puertas en madera, con 4 ventanas de luz en madera con reja de seguridad y pasillos de circulación, techo de tabla y bareque. En la parte posterior se observa un mirador con pasamanos en madera y en la parte baja del mismo un semisótano en abandono, en el interior de la casa se observa un patio intermedio, cuatro habitaciones, cocina sencilla (mueble en regular estado de conservación y mantenimiento)
- **Lote 2:** Contiguo al lote uno, se accede por vía principal, cubierto por pasto en estrellita, algunas plantaciones: de limón, plátano, árboles nativos y jardín.
- **Lote 3:** Se observa una construcción en mal estado cubierta con teja de Eternit (regular), cubierto de pasto estrellita, con algunas plantaciones de plátano, limón y jardín.

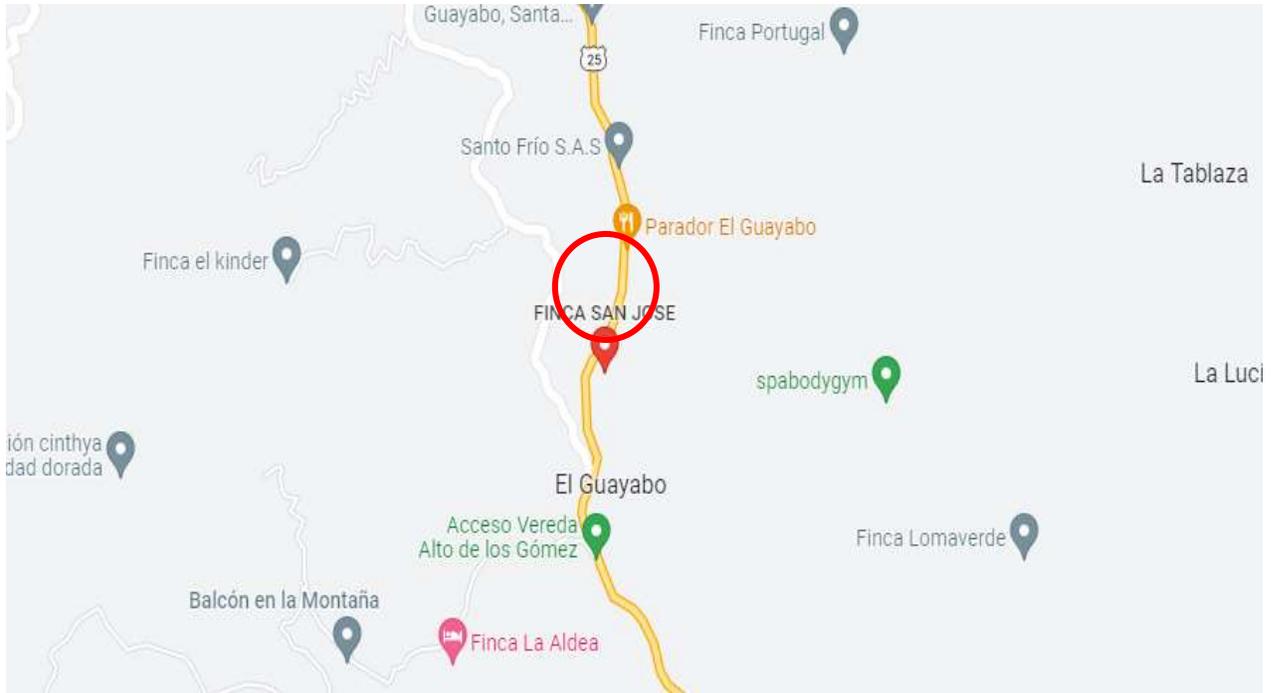
- 2.2. **Vía de acceso:** Vía que de Medellín conduce al Municipio de Versalles y al Municipio de Santa Bárbara. Específicamente vereda el guayabo sobre la vía principal

- 2.3. **Topografía:** El terreno presenta medianas pendientes.

UBICACIÓN EN EL MAPA



MAPA DEL SECTOR



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el predio.

















3. METODOLOGÍA APLICADA

Para la realización del avalúo de los lotes de terreno, ubicados en el paraje el guayabo del Municipio de Santa Bárbara Antioquia. Se tuvieron en cuenta los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; igualmente las metodologías y lineamientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de acuerdo a la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

Para el avalúo de los predios se utilizó el Método de Comparación Directa del Mercado, aprobado según **Resolución 620 de 2008, Artículo 1:** “Es la técnica valuatoria 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. Las ofertas o transacciones deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”.

La revisión y análisis de la información disponible en el mercado inmobiliario, la posterior investigación de dicha información de mercado con respecto a operaciones realizadas en venta u ofertas de propiedades ubicadas en el área de influencia de la propiedad que puedan ser comparables al predio en estudio fueron realizadas.

Es decir, realizando una investigación económica basada en comparar lotes de terreno e inmuebles similares a las del bien avaluado ubicados en el mismo sector o área de localización que se pueden clasificar como homogéneas.

Para el avalúo de la competencia, se clasificaron las muestras, se determinó la media aritmética y se hizo el respectivo análisis mediante el procedimiento matemático de buscar la dispersión simple, dispersión simple cuadrada, desviación estándar y conocer el coeficiente de variación.

3.2 Interpretación: Una vez se clasifican los datos, realizada la dispersión simple, dispersión cuadrada (varianza), obtenida la desviación estándar, el coeficiente de variación, y sacando los puntos críticos, se interpretan los valores definitivos:

Media o Promedio	\$12.237
Desviación estándar	9.987.98
Coeficiente de variación	6,91%

De acuerdo a la Resolución 620 de 2008, Artículo 11, cuando el coeficiente de variación (o dispersión) sea inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el valor más probable para asignarle al bien.

En el caso del avalúo de la competencia, el coeficiente de variación dio como resultado 6,91% después de calcular y depurar los datos, por lo tanto el dato es confiable, y se adopta el M2 en \$12.237

METODOLOGIA PARA LA CONSTRUCCION

1. Cálculo valor de la construcción: Para conocer el valor de las construcciones se emplea el método de costo de reposición.

ARTÍCULO 3. 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

Vc = Valor comercial.

Ct = Costo total de la construcción.

D = Depreciación.

Vt = Valor del terreno.

PARÁGRAFO: Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Datos necesarios para conocer el valor comercial de la construcción son:

1. Área construida.
2. Edad del inmueble.
3. Vida útil: Inmuebles cuyo sistema constructivo son muros de carga, la vida útil es de 70 años y, los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil es 100 años (Resolución 620 de 2008, parágrafo del Artículo 2).

Nota: Para el inmueble objeto de avalúo, la vida útil es 100 años.

4. Valor del M2 de construcción: Se consulta en la Revista Construdata No.201 (Ver anexo 1).
5. Estado de conservación: Calificación que da el perito evaluador de acuerdo a lo que observe en la visita de inspección ocular.

Conociendo estos datos, se debe determinar:

- Depreciación (factor de uso).
- Vida remanente.
- Valor de salvamento.

1.1. Depreciación (factor de uso):

La depreciación es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso.

Para calcular la depreciación se necesita conocer el estado de conservación del inmueble, el cual lo determina el perito evaluador en la visita de inspección ocular, y respalda su calificación en la “Tabla de estado de conservación de Fitto y Corvini) (Ver anexo 2).

La depreciación es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar a un inmueble por el tiempo de uso.

El porcentaje de depreciación acumulada por su edad, en la “Tabla de porcentaje de depreciación por edad de Fitto y Corvini” en la *intersección* entre la edad y el estado de conservación (Ver anexo 3).

Para conocer el factor de uso, se divide la edad del inmueble (vetustez), la cual se divide por su vida útil y se multiplica por 100.

Fórmula factor de uso:

$$Fu = \frac{\text{Edad}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

- 1.1. **Vida remanente:** Es el porcentaje de vida que le queda a una construcción luego de hacer la respectiva depreciación.

2.

2.1. **Valor de salvamento:** Es el valor actual de la construcción luego de hacer descontar la depreciación acumulada.

VALOR M2 NUEVO (REVISTA CONSTRUDATA No.203) (anexo 1)

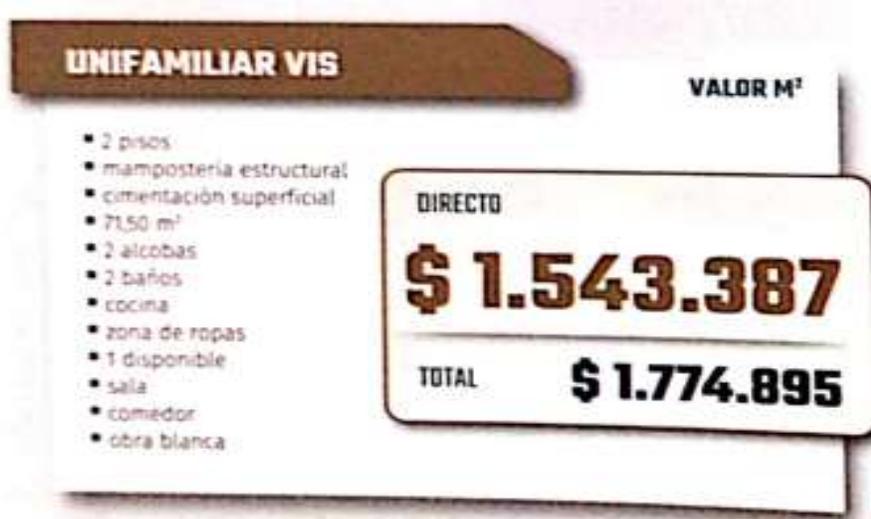


TABLA DE CALIFICACIÓN ESTADO DE CONSERVACIÓN (*Anexo 2)

Clase	Calificación
1.	El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
2.	El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
3.	El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
4.	El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
5.	El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basados en las tablas de Fitto y Corvini.

1.2. **Valor de la construcción**

Datos que se necesitan:

Área construida: 248,47 M2 aprox.

Edad del inmueble: 55 Años aprox.

Vida útil: 100 años.

Valor del M2 de construcción (Revista Construdata 203): \$1.543.387

Estado de conservación: 4.5

1.3. **Valor de la construcción nueva**

De acuerdo al Artículo 3 de la Resolución 620 de 2008, para conocer el valor comercial de un inmueble se debe estimar el costo total de la construcción a precios de hoy; para ello se multiplica el valor del M2 de construcción (Revista Construdata 203) por el área:

\$1.543.387 x 248,47 m² = \$383.485.368

Valor de la construcción nueva: \$383.485.368

1.4. Depreciación o factor de uso

Para conocer el factor de uso, se divide la edad del inmueble por su vida útil y se multiplica por 100.

Fórmula matemática:

$$Fu = \frac{\text{Edad}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

$$Fu = \frac{55}{100} \times 100$$

$$Fu = 55.$$

Factor de uso: 55.

1.5. Porcentaje de depreciación

De acuerdo a la visita de inspección ocular, y teniendo en cuenta la “Tabla de Calificación del Estado de Conservación” para el inmueble objeto de avalúo es 1; luego en la “Tabla de porcentaje de Depreciación por Edad de Fitto y Corvini”, en la *intersección* entre el factor edad y el estado de conservación se determina el porcentaje de depreciación de la propiedad, en este caso 85,77.

Porcentaje depreciación: 85,77%

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

EDAD EN % DE LA VIDA	CLASES								
	50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00

1.6. Valor de la construcción depreciada

Para conocer lo que se ha depreciado el M2 de la construcción, el valor que cuesta construir se multiplica por el porcentaje de depreciación:

$$\$1.543.387 \times 85,77\% = \$1.323.763$$

\$1.323.763 es lo que se ha depreciado el M2 de la construcción; luego se multiplica por el área, para conocer el valor de la construcción depreciada:

$$\$1.323.763 \times 248,47 \text{ M2} = \$328.915.393$$

Valor depreciado de la construcción: \$328.915.393

1.7. Vida remanente

La vida remanente es el porcentaje de vida que le falta a la construcción para cumplir su vida útil; a los 100 años de vida útil se le resta el porcentaje que se ha depreciado:

Fórmula matemática:

$$VR = Vu - \%D$$

En donde:

VR = Vida remanente.

VU = Vida útil.

%D = Porcentaje depreciado.

$$100\% - 85,77\% = 14,23\%$$

Vida remanente: 14,23%.

1.8. Valor de salvamento

Fórmula matemática:

$$VS = M2C \times \%Vu$$

En donde:

VS = Valor de Salvamento.

M2C = Metro 2 de construcción.

%VU = Porcentaje vida útil.

Conociendo el porcentaje de vida que le falta para usar de su vida útil, se requiere conocer el valor de salvamento; es decir lo que valdría actualmente el M2 de la construcción; al valor que vale construir se multiplica por el porcentaje de vida remanente, así:

$$\$1.543.387 \times 14,23\% = \$219.623$$

Valor M2 de salvamento: \$219.623

1.9. Valor comercial de la construcción

El valor comercial se determina al multiplicar el M2 de salvamento por el área:

$$\$219.623 \times 248,47 \text{ M2} = \$54.569.726$$

El valor de la construcción es: \$54.569.726

1.10. Valores obtenidos

CONSTRUCCION CASA PRINCIPAL	
Área	248,47 M2
Valor M2 nuevo (Revista Construdata)	\$1.774.895
Año actual	2022
Vida útil (Sistema constructivo)	100 años
Edad (vetustez)	55 años
Estado de conservación (Fitto y Corvini)	4.5
% Porcentaje de uso	85,77%
% Vida remanente	14,23%
Valor metro cuadrado depreciado	\$1.323.763
Valor M2 de salvamento	\$219.623
Valor actual de la construcción	\$54.569.726

4. AVALÚO COMERCIAL A LA FECHA 26 DE AGOSTO DE 2022

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	Valor Total lotes
Área Total lotes	13.088 M2	\$12.237	\$160.157.856
Valor lote 1 (Matricula 023-4134).			\$26.692.976
Valor lote 2 (Matricula 023-4133).			\$53.385.952
Valor lote 3 (Matricula 023-4180).			\$53.385.952
Área construcción	248,47 M2	\$219.623	
Valor total lotes de terreno			\$133.464.880
Valor total construcción			54.569.726

Valor total Avaluo:\$188.034.606

Son: CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS.

Nota: El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la expedición de este informe de acuerdo con el Artículo 2, numeral 7, Decreto 422 del 8 de marzo de 2000, y el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El precio adoptado corresponde a un valor de equilibrio dentro del mercado inmobiliario del sector, estimado mediante un análisis de precios de oferta y compra venta de lotes, de características y usos comparables dentro de la zona de influencia.

El factor de comercialización lo determina el avalúo, aunque a veces el mercado puede estar en condiciones de pagar una cifra mejor o menor. El precio límite superior es definido como el máximo que el comprador está dispuesto a pagar para comprar. El precio mínimo inferior es el límite en que el propietario acepta vender.

El avalúo practicado corresponde al precio comercial del respectivo de los lotes de terreno, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación libre de toda presión o urgencia.

7. ASPECTOS QUE SE TUVIERON EN CUENTA PARA EL AVALÚO

Para la realización de este estudio valuatorio, adicionalmente a las características más relevantes de los lotes de terreno, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta diferentes aspectos para la determinación del justiprecio comercial que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial: aspectos de tipo económico, normatividad urbana y física que permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

Adicionalmente también se han tenido en cuenta las siguientes particularidades:

- 7.1. La localización general de los predios dentro del municipio de Santa Bárbara. Vereda el Guayabo.
- 7.2. Las características específicas tales como área del terreno. Condiciones y uso.
- 7.3. Para efectos de la conformación del precio de los lotes evaluados, entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenecen los predios.
- 7.4. La disponibilidad de los servicios públicos en el área.
- 7.5. La oferta y demanda de predios en el Municipio de Santa Bárbara.
- 7.6. La ubicación particular de los predios y su uso.
- 7.7. Los precios de la oferta y demanda de predios de características similares en el municipio.
- 7.8. El nivel socio económico de la región.

ETICA DEL AVALUADOR:

- 4.1. **Responsabilidad:** La perito evaluador no es responsable por aspectos legales que afecten al predio; el citar números de escrituras de adquisición y matrícula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos ni arquitectónicos, por tanto, la perito evaluador no asume responsabilidad sobre los mismos. La perito evaluador se limita exclusivamente a su función que es determinar el valor comercial del predio dentro del campo de su profesión. En ningún caso podrá entenderse que el avalúo garantiza la aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía, o que cubra como expectativas y/o propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociación del mismo.
- 4.2. **Confidencialidad:** La perito evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el servicio valuatorio y sólo lo hará con la autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe se ha solicitado por una autoridad competente.
- 4.3. **Independencia:** La perito evaluador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien objeto de valoración y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
- 4.4. **Código de ética:** La perito evaluador deja expresa constancia que a la fecha no tiene ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los solicitantes con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valuación).
- 4.5. **Constancia:** La perito evaluador ha efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tiene interés de ninguna índole en el lote analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio. La valuación se llevó a cabo conforme al Código de ética y normas de conducta del evaluador.
- 4.6. **Fuentes consultadas:** La perito evaluador no es responsable que las ofertas del estudio de mercado que le sirvieron para la determinación del justiprecio, luego sean eliminadas, suprimidas o cambiadas en los buscadores de internet o de otro medio de consulta.
- 4.7. **Marco normativo:** En la realización de este avalúo de los lotes de terreno ubicados en el Municipio de Santa Bárbara vereda el guayabo vía Medellín-Santa Bárbara, se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, y lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.
- 4.8. **Observaciones jurídicas:** El avalúo no tiene en cuenta aspectos de índole jurídica, tales como estudio de títulos, servidumbres activas y en general asuntos de carácter legal, por tanto la perito evaluador no asume responsabilidades sobre los mismos. La perito evaluador no realiza levantamientos ni mediciones. En el presente avalúo no se ha intentado rendir una opinión de tipo jurídico, ni cualquier otra materia de carácter legal.

- 4.9. **Fecha de inspección ocular:** En la correspondiente visita al predio se tomó el registro fotográfico y se verificó la información que se detalla en el presente informe valuatorio.
- 4.10. **Declaración:** Manifiesto bajo la gravedad de juramento que no he incurrido en ninguna causal del Artículo 50 del Código General del Proceso.

Atentamente,



LUZ DARY ROLDAN CORONADO
CC. 43.056.235
Perito Avaluador Profesional- RAA-ANAV
AVAL-43.056.235

8. IDENTIFICACIÓN PERITO

LUZ DARY ROLDAN CORONADO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.43.056.235, expedida en Medellín, Antioquia, y con RAA AVAL No. 43056.235, en mi calidad de perito evaluador, procedo a rendir el avalúo comercial solicitado, en los términos prescritos por el art. 226, del Código General de Proceso, y demás normas concordantes vigentes.

Mi dirección es Calle 72 A NO. 79-61, Unidad Residencial Altamira de la ciudad de Medellín. Celular 3217372482- Teléfono fijo: 3244053.

Soy Perito evaluador desde el año 2.000 me desempeño como auxiliar de la justicia Secuestre y Perito Evaluador de bienes Urbanos y Rurales y otras categorías que me permiten realizar avalúos de tangibles e intangibles. Entre otros. Soy perito Evaluador profesional:

- ❖ Técnica Laboral por Competencias en avalúos inmobiliarios. Año: 2019. Compuestudio
- ❖ Profesional en avalúos (trece categorías). Politécnico Internacional - Año 2020
- ❖ Curso básico de avalúo I. Duración: 12 Horas. Politécnico Superior. Año 2020.
- ❖ Bachiller académico del Liceo Gilberto Álzate. Año 1984.
- ❖ Secretaria Ejecutiva. Escuela Remington de Colombia. 1986-1987
- ❖ Administradora de Empresas con Énfasis en Economía Solidaria. Universidad Luis Amigo. Año 2000.
- ❖ Auxiliar contable Cesde.
- ❖ Tecnología en Gerontología. Tecnológico de Antioquia.

Durante El tiempo que he ejercido como auxiliar de la Justicia he realizado avalúos a distintos despachos judiciales y en forma particular. Relaciono alguno de ellos.

APODERADO DEMANDANTE:	Miguel Ángel Monsalve
DEMANDADOS:	Genética Ganadera- G&G S.A
APODERADO DEMANDADO:	
RADICADO:	2015-00022
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Avaluó de 5 predios Fincas-Construcciones; Municipio de Santa Rosa de Osos

DICTAMEN PERICIAL
(artículo 226 del Código General del Proceso)

I. IDENTIDAD DE QUIEN RINDE EL DICTAMEN Y DE QUIEN PARTICIPÓ EN SU ELABORACIÓN

Nombre: LUZ DARY ROLDÁN CORONADO	
Identificación: C.C. N° 43.056.235 de Medellín	
Dirección: Carrera 70 No. 81-118	
Ciudad: Medellín – Antioquia	
Teléfono: 3217372482-4415007	
Correo electrónico: luz29rol@hotmail.com	
Profesión: Administradora de Empresas, Perito Avaluador-Secuestre-Auxiliar contable-Técnica laboral por competencia en avalúos Compuestico (Categorías Rural y Urbano), avaluador profesional politécnico internacional (13 categorías), Diplomado en avalúos Politécnico de Suramérica, Perito avaluador Lonja de Colombia.	
Lista de los casos en lo que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial	
JUZGADO O DESPACHO:	Juzgado 13 civil del Circuito de Medellín
PROCESO:	Ejecutivo Singular
DEMANDANTE:	Ovidio Ramírez Trujillo
APODERADO DEMANDANTE:	Nicanor Correa Upegui
DEMANDADOS:	Claudio Alberto Villada Pérez
RADICADO:	05-001-31-03-013-1997-01571-00
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Avaluó Lote de Terreno- Vereda la miel Caldas
JUZGADO O DESPACHO:	Juzgado 9° Civil del Circuito de Medellín
PROCESO:	Ejecutivo hipotecario
DEMANDANTE:	Jesús Humberto Roldán
APODERADO DEMANDANTE:	Miguel Ángel Monsalve
DEMANDADOS:	Gloria Mery Vega Gutiérrez
RADICADO:	05-001-31-009-2014-00729-00
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Experticia de bien Inmueble-Sector Las palmas
JUZGADO O DESPACHO:	Doce Civil del Circuito de Medellín
PROCESO:	Ejecutivo
DEMANDANTE:	Elías de Jesús Gallo
APODERADO DEMANDANTE:	Miguel Ángel Monsalve
DEMANDADOS:	Diana Patricia Úran y José Alberto Romero
RADICADO:	05-001-31-012-2011-00058-00
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Experticia de bienes inmuebles
Juzgado o despacho	Dieciocho Civil Municipal (Origen). Juzgado 4 de ejecución
Proceso	Ejecutivo Hipotecario
Demandante	Ramiro de Jesús Roldan
Demandado	María Elvia Garzón Usme
Apoderado Demandante	Marcela Barrientos
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Avaluó comercial Inmueble
JUZGADO O DESPACHO:	Juzgado 12 Civil Municipal de Oralidad
PROCESO:	Ejecutivo Con Título Hipotecario
DEMANDANTE:	Jesús María Berrio
DEMANDADOS:	Roció del Socorro Arzate Soto
Apoderado Demandante	Raúl Albeiro Guevara Muriel
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Avaluó Comercial de Inmueble Rural (Corregimiento de Santa Elena.
Juzgado o despacho	JUEZ JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL (origen) JUZGADO SEPTIMO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL
Proceso	Ejecutivo hipotecario.
Demandante	Daniel Reina Cotrino CC No. 2.944.765
Demandado	Cilia Rosa Avendaño de Noriega CC No. 39.029.577

Apoderado Demandante	Claudia Ramírez
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Avaluó Local Comercial.
Juzgado o despacho	JUEZ JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE AMAGA
Proceso	Ejecutivo hipotecario Mínima Cuantía
Demandante	Marco Tulio y Ana Tulia Noreña Flores c.c.No.71.666.604.
Demandados	Nicolás Antonio Muriel Sánchez c.c.No.98.477.772
Apoderado Demandante	Olga lucia Echavarría
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Avaluó Local Comercial
Juzgado o despacho	PRIMERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL
Proceso	EJECUTIVO
Demandante	EDIFICIO ACQUALINA P.H.
Demandado	YANETH DEL CARMEN VERGARA HERNANDEZ
Apoderado Demandante	GLORIA BEATRIZ SERNA GONZALEZ,
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Avaluó Rural lotes de terreno. (Municipio de San Rafael).
Juzgado o despacho	JUEZ JUZGADO 23 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD (Origen) JUEZ JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIA
Proceso	EJECUTIVO SINGULAR
Demandante	BEATRIZ ELENA CARDENAS SANCHEZ
Demandado	Gabriela Torres de Marín
Apoderado Demandante	KARINA MONTES
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Avaluó lotes de terreno rurales municipio de San Rafael
Materia sobre la cual verso el dictamen	Avaluó vehículo dían

Juzgado o despacho	JUEZ JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE AMAGA
Proceso	Ejecutivo hipotecario Mínima Cuantía
Demandante	Marco Tulio y Ana Tulia Noreña Flores c.c.No.71.666.604.
Demandados	Nicolás Antonio Muriel Sánchez c.c.No.98.477.772
Apoderado Demandante	Olga lucia Echavarría
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Avaluó Local Comercial
Juzgado o despacho	PRIMERO DE EJECUCCION CIVIL MUNICIPAL
Proceso	EJECUTIVO
Demandante	EDIFICIO ACQUALINA P.H.
Demandado	YANETH DEL CARMEN VERGARA HERNANDEZ
Apoderado Demandante	GLORIA BEATRIZ SERNA GONZALEZ,
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Avaluó Rural lotes de terreno. (Municipio de San Rafael).
Juzgado o despacho	JUEZ JUZGADO 23 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD (Origen) JUEZ JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCCION DE SENTENCIA
Proceso	EJECUTIVO SINGULAR
Demandante	BEATRIZ ELENA CARDENAS SANCHEZ
Demandado	Gabriela Torres de Marín
Apoderado Demandante	KARINA MONTES
MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN	Avaluó lotes de terreno rurales municipio de San Rafael
Juzgado o despacho	Juzgado Promiscuo Municipal de Sopetran
Proceso	Ejecutivo hipotecario
Demandado	Juan José Feijoo
Demandante	Martin Nicolás Serna Martínez
Apoderada demandada	Ana Cristina
Materia sobre la cual verso en dictamen	Avaluó Finca de Recreo sopetran
Juzgado o despacho	

Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.
Proceso: Ejecutivo prendario.
Radicado No. 05000131-03-007-2017-00-401-00.
Solicitante: Capicol S.A.S. Nit.900616532.
Demandado: Sara Eusdrey Hernández Guisao, c.c.No.21.612.668.
Placas del vehículo: WMO482.
Municipio: Medellín-Antioquia.
Año de realización: 24 de febrero de 2020.
Método utilizado: Comparación de mercado.
Materia: Se estimó el valor comercial del rodante objeto sustancial de la demanda y de la contestación de la demanda.

* Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de sentencias.
Proceso: Ejecutivo prendario.
Radicado No. 05001310300720170040100.
Solicitante: Capicol S.A.S. Nit.900616532.
Demandado: Sara Eusdrey Hernández Guisao, c.c.No.21.612.668.
Placas del vehículo: TDZ692.
Municipio: Medellín-Antioquia.
Año de realización: 24 de febrero de 2020.
Método utilizado: Costo de reposición.
Materia: Se estimó el valor comercial del rodante objeto sustancial de la demanda y de la contestación de la demanda.

* Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.
Proceso: Ejecutivo singular.
Radicado No. 05001310300720170040100.
Solicitante: Capicol S.A.S. Nit.900616532.
Demandado: Sara Eusdrey Hernández Guisao, c.c.No.21.612.668.
Placas del vehículo: WDY403.
Municipio: Medellín-Antioquia.
Año de realización: 3 de marzo de 2020.
Método utilizado: Comparación de mercado.
Materia: Se estimó el valor comercial del rodante objeto sustancial de la demanda y de la contestación de la demanda.



PIN de Validación: b5b80acc



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



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) LUZ DARY ROLDAN CORONADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43056235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-43056235.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ DARY ROLDAN CORONADO 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
13 Feb 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
13 Feb 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 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b5b80acc



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes, Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción
28 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Dic 2020

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
28 Dic 2020

Regimen
Régimen de Transición

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
28 Dic 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: b5b80acc



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
28 Dic 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción
28 Dic 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Dic 2020

Regimen
Regimen 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
28 Dic 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
28 Dic 2020

Regimen
Regimen Académico



PIN de Validación: b5b80acc



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
28 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CARRERA 70 N° 81 - 118
Teléfono: 321 7372482
Correo Electrónico: luz29rol@hotmail.com

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

Compuestudio - Técnico Laboral Por Competencias En Avalúos
Instituto politécnico Internacional - Auxiliar de avalúos, perito de propiedad raíz, plantas, equipos y sistemas catastrales.

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) LUZ DARY ROLDAN CORONADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 43056235.

El(la) señor(a) LUZ DARY ROLDAN CORONADO 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: b98a0b10



PIN DE VALIDACIÓN

b98a0b10

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



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal