

## AVALUO RAD 2011-00049

ALBERTO QUIRAMA <alquirama@gmail.com>

Mié 16/08/2023 13:53

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

 1 archivos adjuntos (3 MB)

Avaluo Santa barbara (2).pdf;

Buenas Tardes

Favor Acusar Recibido Muchas Gracias

Leon Alberto Quirama Quirama

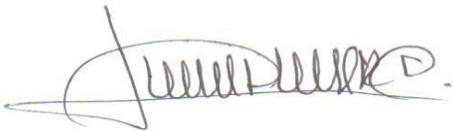
Medellín, 23 de junio de 2023.

SEÑOR.  
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTA BARBARA  
E.S.D

<b>Radicado</b>	2011-00049-00
<b>Proceso</b>	Ejecutivo Singular
<b>Demandante</b>	Alonso Herrera
<b>Demandado</b>	Jaime Vasquez G y Luz Marina Baena

Me permito presentar el resultado oficial del avalúo comercial realizado Al lote de terreno ubicado la vereda el guayabo. Zona Urbana, identificado con Matrícula Inmobiliaria 023-2578 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara. 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:** Vereda el guayabo.

**Área lote de terreno:** 5.394 M2.

**Matrícula inmobiliaria:** Nro. 023-2578

**Círculo registral:** 023

**Escritura pública Nro.:** 293 del 10 de mayo de 1975 de la notaria única de Santa Bárbara

**Localización:** Vereda el guayabo

**Código catastral:** 056790001000000010091000000000

**Municipio:** Santa Bárbara.

**Departamento:** Antioquia (05).

**Fecha del informe:** 23 de junio de 2023.

**Vigencia:** junio 23 de 2024. 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:

<b>Media o Promedio</b>	\$20.829
<b>Desviación estándar</b>	1381,61577
<b>Coefficiente de variación</b>	6,36%
<b>Resultado final avaluó (100%)</b>	<b>\$112.351.626</b>
<b>Resultado final avaluo (50%)</b>	<b>\$56.175.813</b>

**AVALUO COMERCIAL  
LOTE DE TERRENO**



**MI. 023-2578  
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.

<b>Dirección lote 3</b>	Lote de terreno ubicado en el municipio de santa bárbara, vereda el guayabo.
<b>Tipo de inmuebles</b>	Lote de terreno.
<b>Área</b>	5.394 M2
<b>Tipo de avalúo</b>	Comercial
<b>Municipio</b>	Santa Bárbara
<b>Departamento</b>	Antioquia.

## 1. INFORMACIÓN JURÍDICA

<b>Modo de Adquisición</b>	Por compraventa
<b>Propietario</b>	JAIME VASQUEZ GONZALEZ C.C.8.253.105
<b>Matrículas Inmobiliaria</b>	M.I. 023-2578 de la oficina de registro de instrumentos Públicos de Santa Bárbara
<b>Escritura Pública</b>	293 del 10 de mayo de 1975 de la notaria única de Santa bárbara

**1.1. Linderos:** los linderos se describen en la escritura Nro. 410 de mayo 10 de 1961 notaria unica de santa barbara

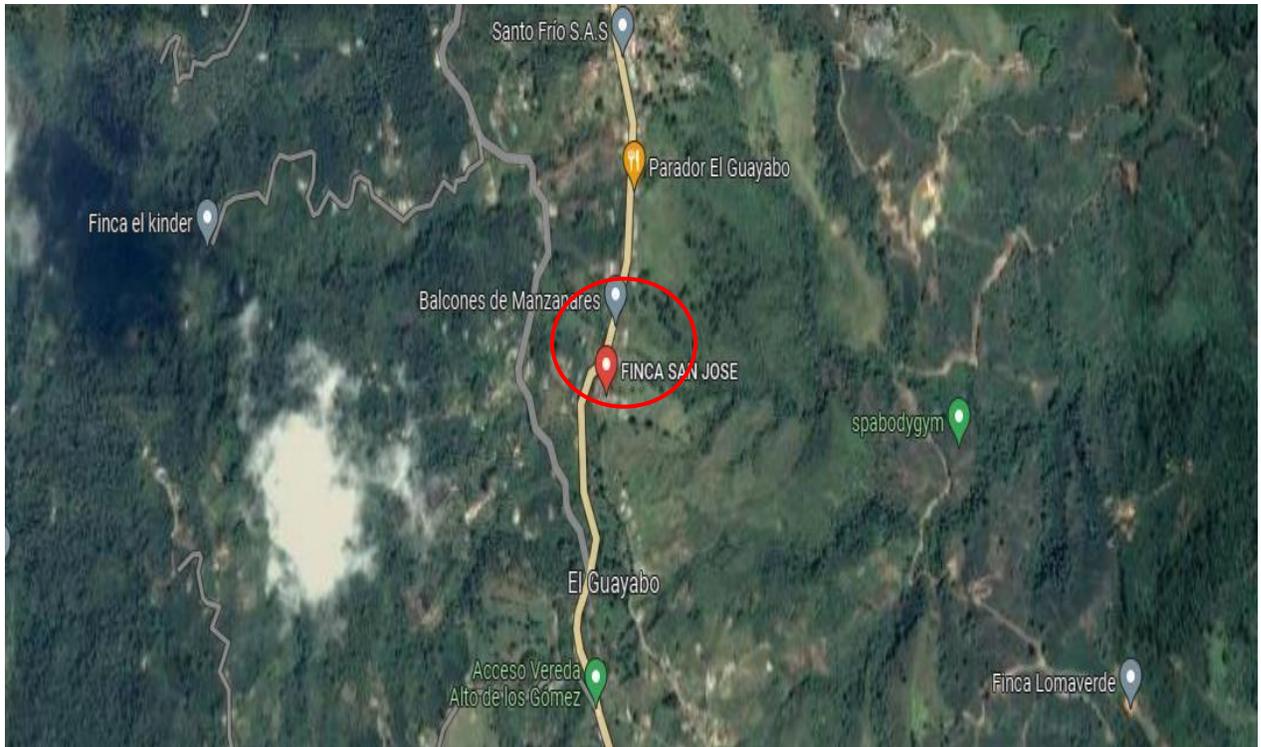
## 2. DESCRIPCIÓN DEL LOTE DE TERRENO:

### 2.1. Tipo de inmueble:

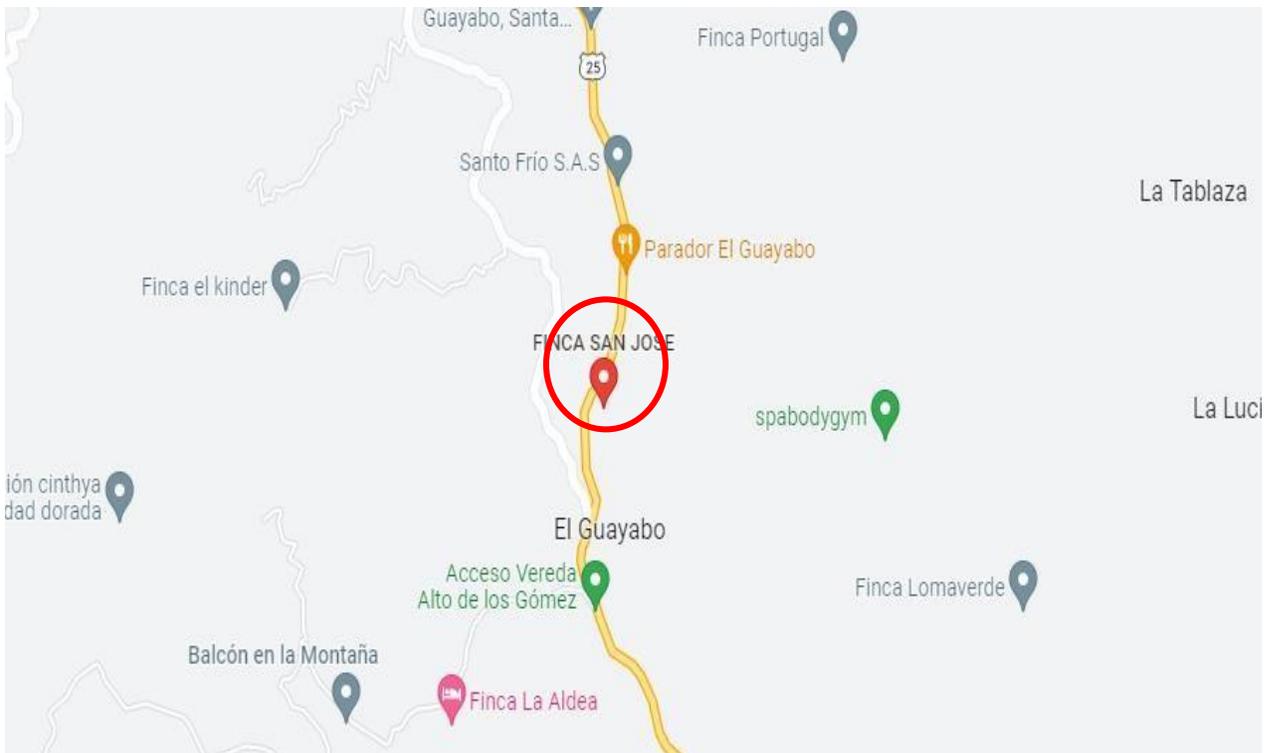
- **Lote:** lote de terreno sin ninguna construcción, con pendiente pronunciada, cubierto por pasto estrellita, algunos árboles nativos, con algunas plantaciones de plátano.

**2.2. Vía de acceso:** Vía que de Medellín conduce al corregimiento de versalles y al Municipio de Santa Bárbara.

## 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 lote de terreno ubicado en la zona urbana del Municipio de Santa Bárbara. 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.

La información sobre operaciones cerradas y ofertas en el mercado se obtuvo de diversas fuentes, del mercado abierto de compraventa, y consultas en revistas inmobiliarias e internet; se ratificó toda la información involucrada en el proceso de realización del reporte en cumplimiento del objetivo planteado. Para desarrollar la opinión de valor, se ha completado el proceso de análisis como lo definen los requerimientos según la Ley Colombiana.

El capítulo II, Artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, de los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores, se indica que a las muestras se les debe aplicar la dispersión simple (varianza) y coeficiente de variación. Igualmente, en el Capítulo VII de las fórmulas estadísticas, se indica que el perito debe aplicar la Media aritmética, desviación estándar, y el coeficiente de variación.

De acuerdo al Artículo 1 de la Resolución 620 de 2008, las muestras o comparables deben ser clasificadas, analizadas e interpretadas. Para el caso de la competencia, se encontraron tres (3) muestras u ofertas.

#### RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS

No. Com	Inmobiliaria	Código	Contacto	Oferta	M2	Valor M2
1.	Propiedades en venta SAS	5899228	315 5100636	185.500.000	2000	92.750
2.	Propiedades en venta SAS	5923523	316 5100636	182.000.000	2000	91.000
3.	Propiedades en venta SAS	5928617	317 5100636	180.000.000	2200	81.818

Una vez se tienen clasificadas las muestras, se procede a realizar la homogenización, para el caso del factor pendiente

#### 3.1. Homogenización con el “factor pendiente”:

##### **Fórmula matemática:**

$$F_p = \frac{F_{pv}}{F_{pt}}$$

En donde:

**F<sub>p</sub>** = Factor de pendiente.

**F<sub>pv</sub>** = Pendiente predio a valorar. **F<sub>pt</sub>** = Pendiente comparable o predio tipo.

### TABLA DE CALIFICACIÓN

No.	% Pendiente	Factor
1.	0-1	1.00
2.	4-10	0.97
3.	11-15	0.94
4.	16-20	0.90
5.	21-25	0.85
6.	26-30	0.80
7.	31-35	0.75
8.	36-40	0.70
9.	41-45	0.65
10.	45-50	0.60
11.	+51	0.50

### 3.2. Análisis de varianza y desviación estándar

No. Com	Inmobiliaria	Código	Contacto	Oferta	M2	Valor M2	Factor Pend	M2 homog	Disp. Simple	Disp. Cuadra	Puntos Critic
1.	Propiedades en venta SAS	5899228	315 5100636	185.500.000	2000	92.750	0,85	21.824	995	989333	0,7
2.	Propiedades en venta SAS	5923523	316 5100636	182.000.000	2000	91.000	0,85	21.412	583	339758	0,4
3.	Propiedades en venta SAS	5928617	317 5100636	180.000.000	2200	81.818	0,85	19.251	-1578	2488633	-1,1
<b>AVALUO SANTA BARBARA</b>						<b>5.394</b>	<b>0,20</b>				
					<b>SUMA</b>	62.487				3.817.724	
					<b>No.Datos</b>	3				2	
					<b>Promedio</b>	20.829				1.908.862	
					<b>Des. Estándar</b>	1381,61577					
					<b>Coef.Variación</b>	6,36					

**3.3. 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:

<b>Media o Promedio</b>	\$20.829
<b>Desviación estándar</b>	1381,61577
<b>Coeficiente de variación</b>	6,36%

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, el coeficiente de variación dio como resultado (6,36%), después de calcular y depurar los datos, por lo tanto, el dato es confiable.

#### 4. AVALÚO COMERCIAL A LA FECHA 23 DE JUNIO DE 2023

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	Valor Total lotes
Lote de Terreno	5.394M2	\$20.829	<b>\$112.351.626</b>

Valor total avalúo (100%): .....\$112.351.626  
 Valor total avalúo (50%): .....\$56.175.813

**Son: CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TRECE PESOS.**

**Observaciones:** Al lote de terreno objeto de avalúo se le ha aplicado factor pendiente de (0.20%), dando un valor de metro cuadrado de \$20.829

**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 lote 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 del lote 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:

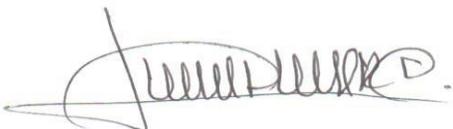
- 7.1. La localización general del lote de terreno dentro del municipio de Santa Bárbara.
- 7.2. Las características específicas tales como área del terreno. Condiciones y uso.
- 7.3. Para efectos de la conformación del precio de los lotes avaluados, entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los 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 del lote de terreno 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.

## 8. ETICA DEL AVALUADOR:

- 8.1. **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.
- 8.2. **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.
- 8.3. **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.

- 8.4. 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 Valoración).
- 8.5. 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.
- 8.6. 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.
- 8.7. Marco normativo:** En la realización de este avalúo del lote de terreno ubicado 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.
- 8.8. 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.
- 8.9. 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.
- 8.10. 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**

## 9. 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.

<b>APODERADO DEMANDANTE:</b>	Miguel Ángel Monsalve
<b>DEMANDADOS:</b>	Genética Ganadera- G&G S.A
<b>APODERADO DEMANDADO:</b>	
<b>RADICADO:</b>	2015-00022
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	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**

<b>Nombre:</b> LUZ DARY ROLDÀN CORONADO
<b>Identificación:</b> C.C. Nº 43.056.235 de Medellín
<b>Dirección:</b> Carrera 70 No. 81-118
<b>Ciudad:</b> Medellín – Antioquia
<b>Teléfono:</b> 3217372482-4415007
<b>Correo electrónico:</b> luz29rol@hotmail.com
<b>Profesión:</b> 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	
<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	Juzgado 13 civil del Circuito de Medellín
<b>PROCESO:</b>	Ejecutivo Singular
<b>DEMANDANTE:</b>	Ovidio Ramírez Trujillo
<b>APODERADO</b>	
<b>DEMANDADOS:</b>	Nicanor Correa Upegui <b>DEMANDANTE:</b> Claudio Alberto Villada Pérez
<b>RADICADO:</b>	05-001-31-03-013-1997-01571-00
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó Lote de Terreno- Vereda la miel Caldas
<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	Juzgado 9º Civil del Circuito de Medellín
<b>PROCESO:</b>	Ejecutivo hipotecario
<b>DEMANDANTE:</b>	Jesús Humberto Roldán
<b>APODERADO</b>	
<b>DEMANDADOS:</b>	Miguel Ángel Monsalve <b>DEMANDANTE:</b> Gloria Mery Vega Gutiérrez
<b>RADICADO:</b>	05-001-31-009-2014-00729-00
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Experticia de bien Inmueble-Sector Las palmas
<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	Doce Civil del Circuito de Medellín
<b>PROCESO:</b>	Ejecutivo
<b>DEMANDANTE:</b>	Elías de Jesús Gallo
<b>APODERADO</b>	
<b>DEMANDADOS:</b>	Miguel Ángel Monsalve <b>DEMANDANTE:</b> Diana Patricia Úran y José Alberto Romero
<b>RADICADO:</b>	05-001-31-012-2011-00058-00
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Experticia de bienes inmuebles
<b>Juzgado o despacho</b>	Dieciocho Civil Municipal (Origen). Juzgado 4 de ejecución
<b>Proceso</b>	Ejecutivo Hipotecario
<b>Demandante</b>	Ramiro de Jesús Roldan
<b>Demandado</b>	María Elvia Garzón Usme
<b>Apoderado Demandante</b>	Marcela Barrientos
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó comercial Inmueble
<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	Juzgado 12 Civil Municipal de Oralidad
	LUZ DARY ROLDAN CORONADO
	Correo: luz29rol@hotmail.com.

**PROCESO:** Ejecutivo Con Título Hipotecario

**DEMANDANTE:** Jesús María Berrio **DEMANDADOS:**  
Roció del Socorro Arzate Soto

Apoderado

Raúl Albeiro Guevara Muriel

Demandante

**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
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó Local Comercial.
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
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	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,
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	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
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó lotes de terreno rurales municipio de San Rafael
<b>Materia sobre la cual verso el dictamen</b>	Avaluó vehículo dían



**RolCo - Avalúos**  
ROLCO - VALUADORES

**AVALÚOS COMERCIALES  
URBANOS-RURALES**

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 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
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



**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 avaluador 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



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



#### 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  
Régimen 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  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Dic 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Dic 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Dic 2020

Regimen  
Régimen 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: 3217372482  
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: a14d09ba



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a14d09ba**

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 Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Medellín, 23 junio de 2023

CUENTA DE COBRO

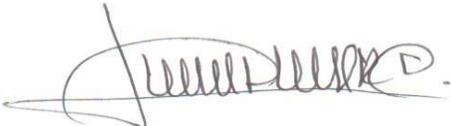
CLAUDIA ASTRID AGUDELO  
(Apoderada de la parte demandante)

Debe a:

LUZ DARY ROLDAN CORONADO, identificada con Cedula de 43.056.235 de Medellín, en calidad de perito evaluador. La suma de \$800.000 (Ochocientos mil pesos). Por avalúo comercial realizado a inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria 023-2578 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara. Municipio de Santa Bárbara.

CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA 31069249445  
DIRECCION: Carrera 72 A No. 69-71. ELEFONO: 3217372482-3244053 CORREO ELECTRONICO: [luz29rol@hotmail.com](mailto:luz29rol@hotmail.com).

Atentamente,



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