

**ASUNTO: MEMORIAL. RAD. 2020 - 00069.**

CARLOS ANTONIO SAÑUDO CORREA <carlosanudo@yahoo.es>

Mar 31/10/2023 14:35

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Santa Bárbara <jprmunicipalsbarba@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
CC: stellaochoaholguin21@gmail.com <stellaochoaholguin21@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (3 MB)

RAD. 2020 - 00069. SE APAORTA AVALUO..pdf; AVALUO. RAD. 2020 - 00069. RUBY OLGUIN..pdf;

Señores.  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ORALIDAD.  
Santa Barbara - Antioquia.

ASUNTO. Memorial. Rad. 2020 - 00069. Se aporta Avaluó. Archivos Adjuntos. DOS.

Respetuoso Saludo.

CARLOS ANTONIO SAÑUDO CORREA, como Apoderado de la demandante, adjunto Archivo correspondiente a memorial para el proceso de la referencia.

Favor acusar el recibido.

Es de anotar que este memorial se envió con copia simultanea a la demandada.

Atentamente.

CARLOS A SAÑUDO C.

**CARLOS ANTONIO SAÑUDO CORREA**

*Abogado Universidad Uniciencia*

*Experto en Derecho Civil*

*Cel: 314 708 8131*

*Medellín - Antioquia - Colombia*



Señor.

**JUEZ, PROMISCOU MUNICIPAL EN ORALIDAD.**

Santa Barbara – Antioquia.

E.S.D.

**REFERENCIA:** Ejecutivo Hipotecario.

**DEMANDANTE:** Ana Rita Castrillón Quintero.

**DEMANDADA:** Ruby Estela Ochoa Holguín.

**RADICADO:** 2020 – 00069.

**ASUNTO:** Se aporta Avaluó del Inmueble Actualizado.

CARLOS ANTONIO SAÑUDO CORREA, como apoderado Judicial de la demandante en el proceso de la referencia, me permito aportar al despacho, lo siguiente.

**PRIMERO:** En Archivo separado el cual adjunto, el Avaluó actualizado del Inmueble identificado con M.I No. 023 – 8328, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Barbara, correspondiente al Inmueble objeto del remante.

Lo anterior para dar cumplimiento a lo ordenado por el despacho en Acata de diligencia de remate con fecha del 23 de agosto del año 2023.

**SEGUNDO:** En el Folio No. 25 anexo al Avaluó, se encuentra el valor a pagar correspondiente al Avaluó por **\$700.000**, esto es para que se tenga cuenta en la Liquidación de Gastos del Proceso.

**ANEXOS:** Al presente memorial adjuntó en archivo separado, lo antes citado.

Es de anotar, que este memorial, se envía con copia simultánea a la demandada.

Cordialmente.

  
**CARLOS ANTONIO SAÑUDO CORREA.**

C.c No.70.253.086, de Yolombó

T.P. No 176.048, del C.S.J

Santa Barbara – Antioquia, octubre 31 del año 2023.

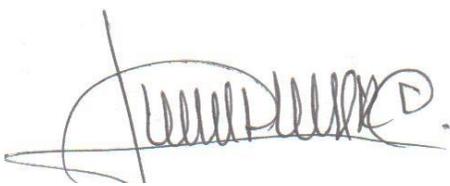
Medellín, 23 de octubre de 2023

JUEZ  
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTA BARBARA  
E.S.D.

<b>Proceso</b>	Ejecutivo con Garantía Real
<b>Demandante</b>	Ana Rita Castrillón Quintero.
<b>Demandada</b>	Ruby Estela Ochoa Holguín.
<b>Radicado</b>	05679 40 89 001 2020 00069 00.
<b>Destinatario avalúo</b>	Juzgado 01 Promiscuo Municipal de Santa Bárbara.

Me permito presentar el resultado oficial del avalúo comercial realizado al inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria 023-8328 de la oficina de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara, Ubicado en la Calle 51 A No 48-37. Apartamento 201. Barrió. Nuevo. Municipio de Santa Bárbara-Antioquia.

Atentamente,



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

**AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO**



**MI 023-8328 (Santa Bárbara).**  
**Carrera 51 A No 48-37, Apto 201 (Primer Piso)**  
**Barrió – Nuevo**  
**Municipio de Santa Bárbara-Antioquia.**

### RESUMEN INFORME AVALUO

**Tipo de inmueble:** Casa (Primer Nivel).

**Dirección:** Carrera 51 A No 48-37

**Área privada:** 76,90 M2

**Barrio:** Barrio Nuevo

**Municipio:** Santa Bárbara

**Departamento:** Antioquia (05).

**Matrícula inmobiliaria:** 023-8328.

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

**Vigencia:** octubre 23 de 2024. Un año a partir de la fecha de expedición del informe escrito (Artículo 2, numeral 7, Decreto 422 de 2000; Artículo 19 Decreto 1420 de 1998).

**Metodología aplicada:** Método comparativo 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>	<b>\$1.413.370</b>
<b>Desviación estándar</b>	<b>129932,3409</b>
<b>Coefficiente de variación:</b>	<b>5,19%</b>
<b>Valor estimado avalúo</b>	<b>\$108.688.153</b>

## 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.

1.2.

Dirección	Carrera 51 A No 48-37.
Tipo de inmueble	Casa
Área Apto	76.90 M2
Barrio	Nuevo
Tipo de avalúo	Comercial
Localización	Santa Urbana
Municipio	Santa Bárbara
Departamento	Antioquia.
Estrato socioeconómico	3

## 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

**2.1. Vecindario:** Residencial, comercial

**2.2. Actividad predominante del sector:** Se trata de un sector con construcciones vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y comercio de barrio.

**2.3. Vías de acceso e influencia del sector:** Carrera 49 Boyacá, Carrera 50 Santander, calle 50, calle 49, carrera 48 A, Calle 46, calle 45. Entre otras.

**2.4. Estado de conservación:** Las vías mencionadas se encuentran en buenas condiciones de conservación y mantenimiento.

**2.5. Transporte público:** Por las principales vías del sector circulan gran cantidad de rutas de transporte público que permiten el fácil desplazamiento a cualquier sitio del Municipio.

**2.6. Parques y zonas verdes:** El sector cuenta con algunas zonas verdes.

**2.7. Andenes y sardineles:** Las vías cuentan con andenes y sardineles en concreto.

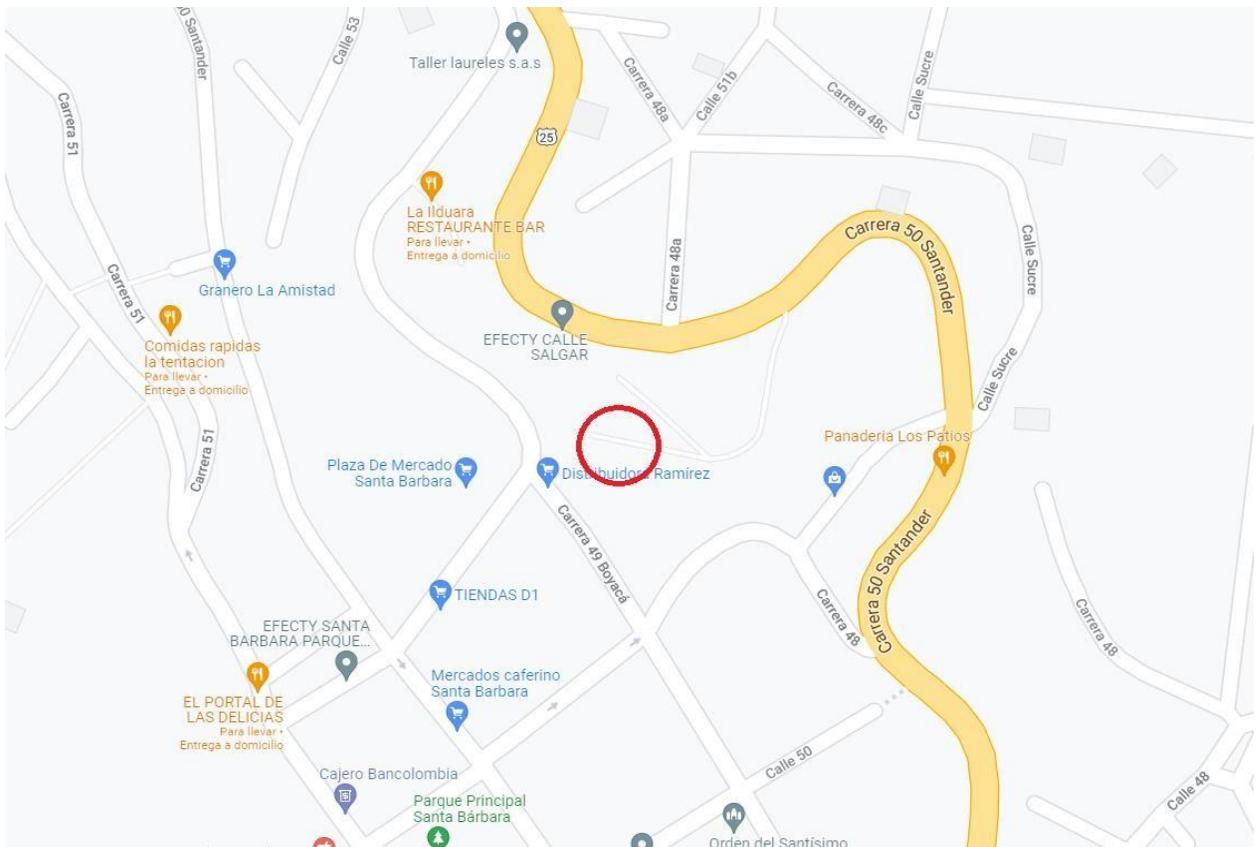
**2.8. Alumbrado público:** El servicio es eficiente, se presta mediante luminarias de mercurio sobre postes en concreto.

**2.9. Redes de servicios públicos:** El sector cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, gas domiciliario, internet, T.V. cable y recolección de basuras.

**2.10.** Se entiende por servicios públicos domiciliarios, los que se establecen en la Ley 142/94, Artículo 14, en los numerales del 14.21 al 14.28.

**2.11. Vecindario:** En el entorno se encuentran Instituciones Educativas, parroquias, locales comerciales de barrio entre otros.

### VÍAS DE ACCESO



### MAPA DEL SECTOR



### **3. INFORMACIÓN JURÍDICA GENERAL**

La siguiente es la información jurídica del inmueble, más no un estudio jurídico de títulos.

#### **3.1 Información Casa 48-37 (Primer Piso)**

<b>Matricula Inmobiliaria</b>	MI 023-8328 (Instrumentos Públicos Santa Bárbara).
<b>Propietario</b>	Ruby Estella Ochoa Holguín. C.C. 39.384.176
<b>Modo de Adquisición</b>	Por compra al Señor: Octavio de Jesus Cuervo Botero C.C. 737.355.
<b>Escritura Pública</b>	491 del 02 de Septiembre de 2013 de la Notaria Única de Santa Bárbara. De acuerdo a la Anotación No 012 del 10 de septiembre de 2013. Radicación 2013-023-6-788...
<b>Linderos</b>	Por el frente con la calle principal de barrio nuevo, en 8,30metros; por el costado oriental con inmueble de Noé Sánchez; voltea lindero con aire del patio de la plancha de bajos; por la parte posterior, en 80,30metrosd; sigue lindero con propiedad de Débora Otalvaro, en 11,40 metros de extensión, a salir a la calle, punto de partida, VERTICALES: por el nadir, en parte, con loza de concreto que lo separa de la plancha de bajos, y con lote sobre el cual se levantó (el edificio); y por el cenit, con techo de teja que cubre el edificio sur.

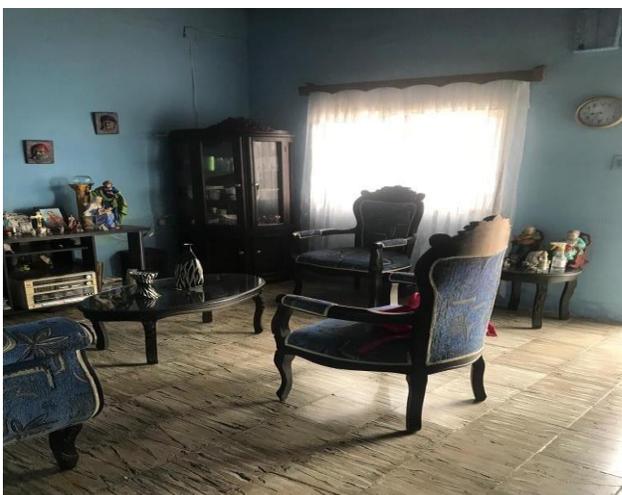
### **4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:**

#### **4.1. Distribución y dependencias:**

**Consta de:** Sala, tres habitaciones sencillas, pasillo de circulación, cocina sencilla, comedor, patio descubierto, ducha, baño sencillo, techo en tablilla y eternit, piso en baldosa común.

#### **4.2. REGISTRO FOTOGRÁFICO**

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









### ACABADOS

Puerta acceso	Metálica
Categoría acabados	Regular.
Estado de conservación	Regular.
Cimentación	Ciclópea.
Estructura	Con vigas y columnas de amarre.
Muros	Levantados en bloque; terminados en pañete y pintura.
Entrepisos	Placa de concreto.
Fachada	Pintura y enchape a media altura.
Ventanas	Perfilería metálica.
Pisos	Baldosa común.
Cocina	Sencilla.
Ventilación	Buena a través de ventanearía provista
Iluminación	Buena.
Baños	Acabos sencillos

### 5. METODOLOGÍA APLICADA

Para la realización del avalúo del inmueble ubicado en la Calle 51 A No 4837. Apartamento 201, Barrió. Nuevo. 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.

**Resolución 620 de 2008, Artículo 1: “Método de comparación o de mercado”: 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 para llegar a la estimación del valor comercial”.**



**OBSERVACIONES:** Luego de conocer el valor del metro cuadrado en el Sector se aplicó el Estado de Conservación al inmueble. Para llegar al valor del metro cuadrado de acuerdo al estado en que se encuentra.

### Factor estado de conservación para construcción

**Fórmula matemática:**

$$F_{ec} = \frac{E_{cs}}{E_{cc}}$$

En donde:

**Fec** = Factor estado de conservación.

**Ecs** = Estado de conservación sujeto.

**Ecc** = Estado de conservación comparable.

### Estado de conservación según criterio Heidecke

Estado	Calificación	Factor
1 <b>Nuevo</b>	En condiciones de uso de acuerdo a diseño.	1
1.5 <b>Intermedio</b>	En excelente estado de conservación, pero no es nuevo. El mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0.9968
2 <b>Normal</b>	Algunos de sus acabados pueden requerir mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpieza, etc.)	0.9748
2.5	Intermedio entre 2 y 3.	0.9191
3 <b>Reparaciones sencillas</b>	Reparaciones no estructurales (además de pintura, herrería, pluviales y similares).	0.8190
3.5	Intermedio entre 3 y 4.	0.6689
4 <b>Reparaciones importantes</b>	Involucran elementos estructurales y cambios mayores, sustituciones, o restituciones en acabados.	0.4740
4.5	Intermedio entre 4 y 5	0.2780
5 <b>Demolición</b>	Inmueble para demolición o desecho. Sin posibilidades de recuperación.	0.000

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

<b>Media o Promedio</b>	\$1.413.370
<b>Desviación estándar</b>	129932,3409
<b>Coefficiente de variación:</b>	5,19%

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 (5,19%) después de calcular y depurar los datos, por lo tanto el dato es confiable.

**6. AVALÚO COMERCIAL A LA FECHA 23 DE OCTUBRE DE 2023.**

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M2	TOTAL
Inmueble MI 023-8328	76,90 M2	\$1.413.370	\$108.688.153

Valor estimado Avalúo.....\$ 108.688.153

**Son: CIENTO OCHO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES 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 inmuebles, 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 inmueble, 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 la propiedad 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 de la propiedad: aspectos de tipo económico, normatividad urbana y física que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario. Adicionalmente también se han tenido en cuenta las siguientes particularidades:

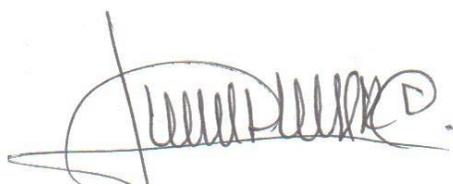
- 7.1. La localización general del inmueble dentro del sector, específicamente en barrio Nuevo, el estado de conservación que presenta.
- 7.2. Los precios de la oferta y demanda de propiedades de características similares del mismo sector.
- 7.3. Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado, entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.
- 7.4. La disponibilidad de los servicios públicos y el nivel socio económico del sector (3). Específicamente la ubicación del inmueble.
- 7.5. La infraestructura urbanística.
- 7.6. Las características específicas tales como área, y dimensiones de la propiedad.
- 7.7. El precio asignado, se estableció teniendo en cuenta la calidad y conservación de los acabados interiores, así como la distribución interior, diseño de la construcción y sus características de habitabilidad para uso de vivienda.
- 7.8. 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 inmuebles, de características y usos comparables dentro de la zona de influencia.

## 8. ÉTICA 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 sea 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 inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.
- 8.6. La valuación se llevó a cabo conforme al Código de ética y normas de conducta del evaluador.
- 8.7. **Marco normativo:** En la realización del avalúo del inmueble ubicado en la Calle o Carrera 51 A No. 37 A 201. Sector Barrio Nuevo de la zona urbana del municipio de 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. **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.
- 8.9. **Inspección ocular:** En la correspondiente visita 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.
- 8.11. **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.

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 Carrera 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:

- ✚ Técnico Laboral por Competencias en avalúos inmobiliarios. Año: 2018-2019. Instituto de Educación para el Trabajo y el Desarrollo-Compuestudio.
- ✚ Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, equipos y Sistemas Catastrales. Trece Categorías. Instituto Politécnico Internacional. 1.200 Horas
- ✚ Perito Evaluador Profesional: en Topografía de planos y Cartografía, Plan de Ordenamiento Territorial, Inmuebles Urbanos y Rurales, Titularización de Inmueble, Normas Especializadas, Propiedad Horizontal, Reforma Urbana. Fundación Nuevo Milenio en convenio con la Lonja de Colombia 2014
- ✚ Diplomado en Gerencia en Finca Raíz y Avalúos Inmobiliarios. Fundación Nuevo Milenio en convenio con la Lonja de Colombia (120 horas). 2014
- ✚ Profesional en avalúos (trece categorías). Politécnico Internacional - Año 2020 ✚ Diplomado en avalúos I. Duración: 120 Horas. Politécnico de Suramérica. 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 Perito Evaluador he realizado avalúos a distintos despachos judiciales y en forma particular. Relaciono alguno

**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 ROLDÁN CORONADO
<b>Identificación:</b> C.C. N° 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 DEMANDANTE:</b>	Nicanor Correa Upegui
<b>DEMANDADOS:</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 9° Civil del Circuito de Medellín
<b>PROCESO:</b>	Ejecutivo hipotecario
<b>DEMANDANTE:</b>	Jesús Humberto Roldán
<b>APODERADO DEMANDANTE:</b>	Miguel Ángel Monsalve
<b>DEMANDADOS:</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 DEMANDANTE:</b>	Miguel Ángel Monsalve
<b>DEMANDADOS:</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
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
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	Avaluó comercial Inmueble
<b>JUZGADO O DESPACHO:</b>	Juzgado 12 Civil Municipal de Oralidad
<b>PROCESO:</b>	Ejecutivo Con Título Hipotecario
<b>DEMANDANTE:</b>	Jesús María Berrio
<b>DEMANDADOS:</b>	Roció del Socorro Arzate Soto
Apoderado Demandante	Raúl Albeiro Guevara Muriel
<b>MATERIA SOBRE LA CUAL VERSÓ EL DICTAMEN</b>	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 EJECUCION 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 EJECUCION 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

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
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	



PIN de Validación: t3e70aa5



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



PN de Validación: b3e70aa5



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 Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Dic 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b3e70aa5



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: b3e70aa5



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  
Regimen 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 politecnico 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: b3e70aa5



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b3e70aa5**

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 siete (07) días del mes de Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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



**AVALÚOS COMERCIALES  
URBANOS-RURALES  
RAA 43056235**

Medellín, 23 de octubre de 2023

### CUENTA DE COBRO

LUZ DARY ROLDAN CORONADO, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 43.056.235 de Medellín en calidad de perito Avaluador, informo que he recibido de la Señora: ANA RITA CASTRILLON (Demandante). La suma de \$700.000 (Setecientos mil pesos), por concepto de avalúo comercial a inmueble ubicado en la Carrera 51 A No 48-37. Barrio Nuevo. Municipio de Santa Bárbara-Antioquia

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

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