

MEMORIAL - AVALUO

ALBERTO QUIRAMA <alquirama@gmail.com>

Jue 17/08/2023 9:12

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

 2 archivos adjuntos (4 MB)

MEMORIAL 2011-0017.pdf; Avaluo Santa barbara FRANCISCO ESCOBAR SERNA.pdf;

Buenos Dias

Favor Acusar Recibido Muchas Gracias

Leon Alberto Quirama Quirama

SEÑOR

JUEZ ´PROMISCUO MUNICIPAL SANTA BARBARA

E _____ S _____ D

PROCESO: EJECUTIVO

EJECUTANTE: FRANCISCO ESCOBAR SERNA

EJECUTADO: JUAN FERNANDO LOPEZ TAMAYO Y OTRA

RAD: 2011-00017

Como apoderado del actor, por este pliego interpongo el recurso de reposición, en contra de la providencia, que ordenó levantar la medida cautelar, lo cual hago por las siguientes razones:

La providencia que ordeno el avalúo tiene fecha de notificación el 14 de junio del año 2023 dando un término de 30 días a dicho trabajo, se procedió a buscar a la auxiliar de la justicia idóneo, a la perito **LUZ DARY ROLDAN**, acreditada en el juzgado, esa misma semana se le encomendó el trabajo, se le consiguió toda la papelería necesaria prediales, certificados de libertad y tradición escrituras etc. Y la perito ya está para entregar el dictamen hoy 16/08/ 2023 , o mañana 17/08/2023 luego la perito como tenía otros avalúos , necesito ir varias veces al predio objeto de avalúo , por lo que se demoró unos días mas para presentar dicho trabajo , entonces como apoderado del actor he hecho todo lo posible e impulsado el trámite para que se presente el trabajo de lo cual puede dar fe la perito **LUZ DARY ROLDAN** quien puede ser llamada a declarar en este sentido y aun mas ya se comunicó al juzgado , por ello solicito se reponga la providencia que ordeno levantar la medida y en su lugar se deje vigente la medida y para *ello* se dé un término de 2 o 3 días a partir de este escrito para allegar el trabajo.

Con el debido respeto señor Juez.

ATT

León Alberto Quirama Quirama

TP 51460 DEL C.S.J

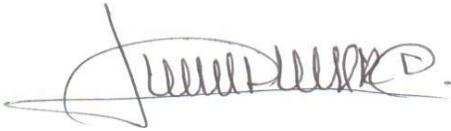
Medellín, 11 de agosto de 2023.

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

Radicado	05679408900120110001700
Proceso	EJECUTIVO
Demandante	FRANCISCO ESCOBAR SERNA
Demandado	JUAN FERNANDO LOPEZ TAMAYO Y OTRA

Me permito presentar el resultado oficial del avalúo comercial realizado Al lote de terreno ubicado la vereda corozal. Identificado con Matrícula Inmobiliaria 023-18425 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 corozal.

Área lote de terreno: 8.332 M2

Matrícula inmobiliaria: 023-18425

Círculo registral: 023

Escritura pública Nro: 685 Del 19 De Agosto del 2011, De La Notaria Única de Santa Bárbara

Código catastral: 056790001000000010091000000000

Municipio: Santa Bárbara.

Vereda: Corozal

Departamento: Antioquia (05).

Fecha del informe: 11 de agosto de 2023.

Vigencia: agosto 11 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:

Media o Promedio	35.233
Desviación estándar	2449,01121
Coefficiente de variación	6,95
Resultado final avaluó	\$566.364.826

**AVALUO COMERCIAL
LOTE DE TERRENO**



**MI. 023-18425
Vereda el Corozal
Santa bárbara - Antioquia**

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 3	Lote de terreno ubicado en el municipio de santa bárbara, vereda corozal.
Tipo de inmuebles	Lote de terreno.
Área	8.332 M2
Tipo de avalúo	Comercial
Municipio	Santa Bárbara
Departamento	Antioquia.

1. INFORMACIÓN JURÍDICA

Modo de Adquisición	Por compraventa
Propietario	IRENE GUTIERREZ TORO C.C. 42.781.295
Matrículas Inmobiliaria	M.I. 023-18425 De La Oficina De Instrumentos Públicos De Santa Bárbara
Escritura Pública	Nro. 685 Del 19 De Agosto del 2011, De La Notaria Única de Santa Bárbara

1.1. **Linderos:** Por el frente, con la vía a guayabales; Por un costado, en parte, con propiedad de Jesús Mira y Bertha Tangarife Ríos, y en otra pequeña parte, con propiedad de Amparo Castañeda López; Por el pie, con terreno restante del vendedor Guillermo Antonio Castañeda López; y por el otro costado, con otra propiedad de Guillermo Antonio Castañeda López.

2. DESCRIPCIÓN DEL LOTE DE TERRENO:

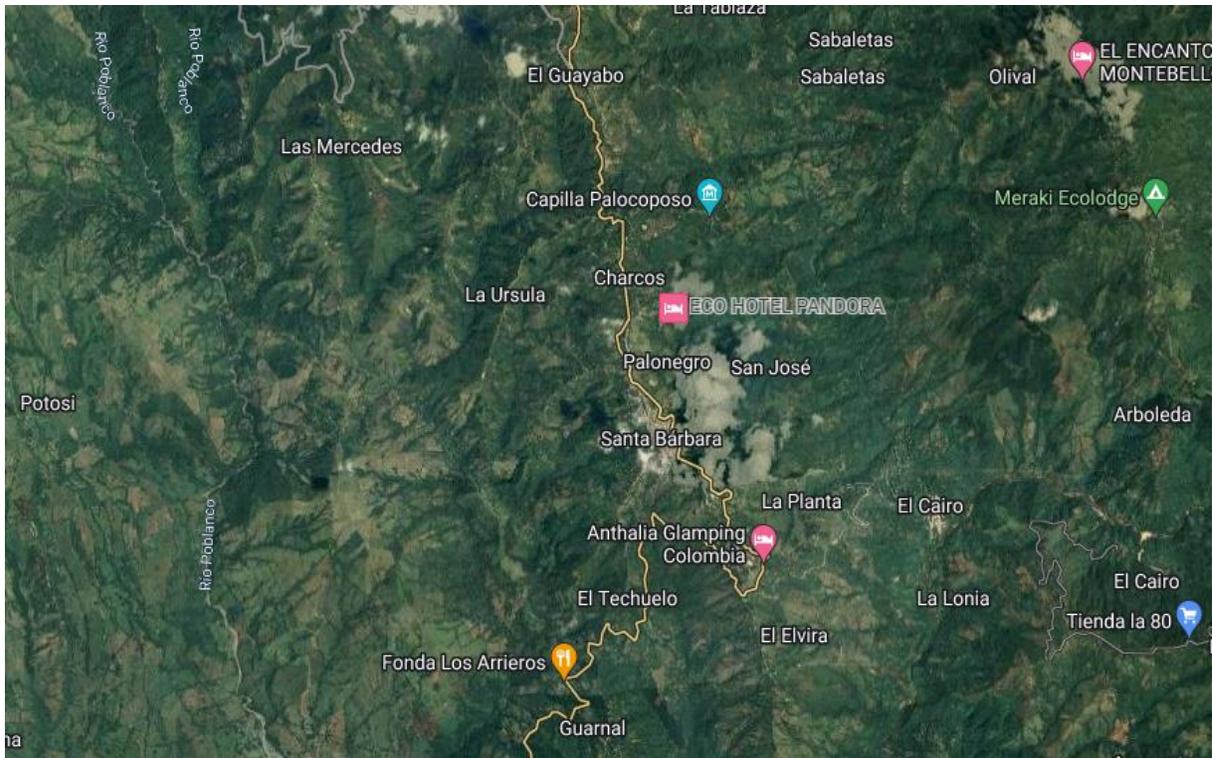
2.1. Lote de terreno cubierto por pasto estrellita, árboles nativos, cercado con estacones de madera y alambre de púa y cerca viva

Consta de: un inicio de construcción con un salón, una habitación, un baño sencillo.

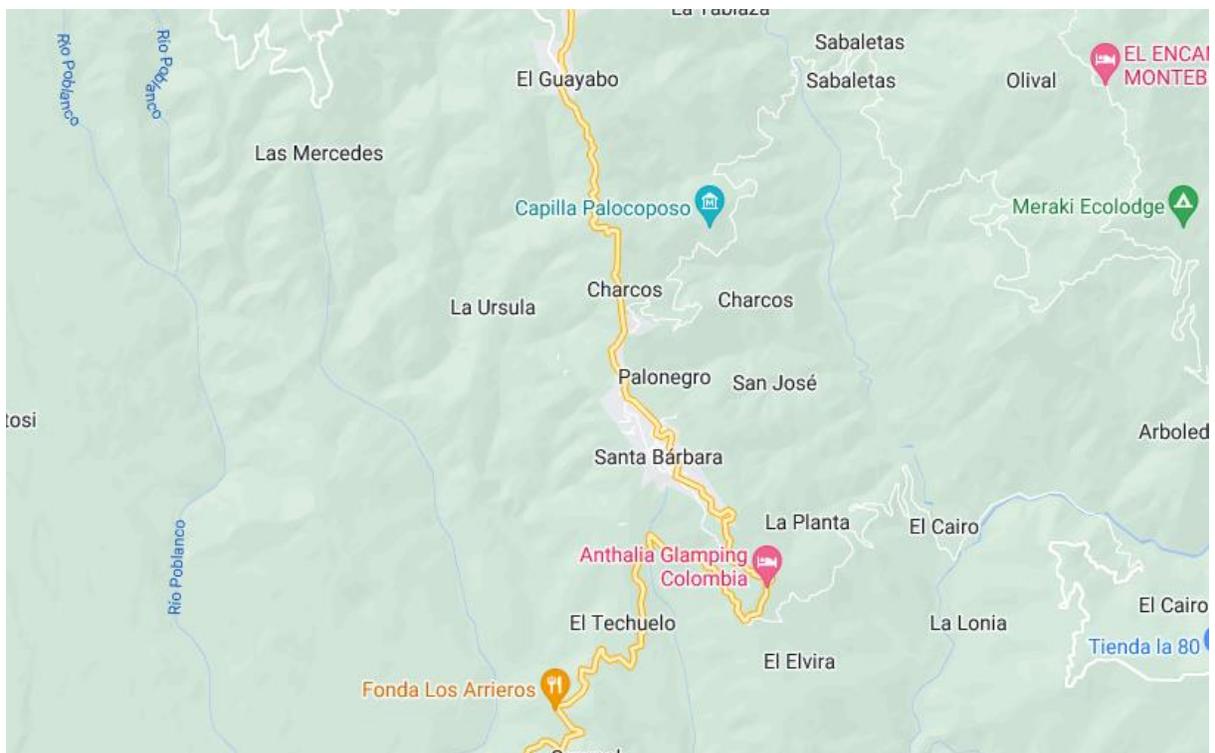
Segundo nivel se accede por escaleras a una terraza donde se encuentra un inicio de construcción con muros levantados en adobe a la vista sin cubierta.

En la parte baja del primer nivel se encuentra una construcción que consta de una habitación, una sala, cocina y un baño.

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 vereda corozal 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 cinco (5) muestras u ofertas.

RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS

No.	Inmobiliaria	Código	Contacto	Oferta	M2	Valor M2	Factor Pendiente	M2 homogenizado
1.	Inmobiliaria Los andes	1307396	3113130512	180.000.000	3746	48.051	1,00	36.038
2.	Negocios Inmobiliarios	6044693	305 8950660	294.000.000	6000	49.000	1,00	36.750
3.	Negocios Inmobiliarios	6044694	306 8950660	267.099.000	5551	48.117	1,00	36.088
4.	Negocios Inmobiliarios	6044695	307 8950660	344.666.000	7100	48.545	1,00	36.408
5.	Daniela Achury	1492069374	311 3832767	140.000.000	3400	41.176	1,00	30.882

Una vez se tienen clasificadas las muestras, se procede a realizar la homogenización, para el caso de la competencia, se utilizará el “factor pendiente”.

1.1. Homogenización con el “factor pendiente”:

Fórmula matemática:

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

En donde:

F_p = Factor de pendiente.

F_{pv} = Pendiente predio a valorar.

F_{pt} = Pendiente comparable o predio tipo.

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 (6,95%), después de calcular y depurar los datos, por lo tanto, el dato es confiable.

5. METODOLOGÍA PARA LAS CONSTRUCCIONES

5.1. 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:

En donde:

Vc = Valor comercial.

Ct = Costo total de la construcción.

D = Depreciación.

Vt = Valor del terreno.

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

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: 132,68 M2 aproximados
2. Edad del inmueble: 15 años
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 (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.

Determinar:

- ⑨ Depreciación (factor de uso).
- ⑨ Vida remanente.
- ⑨ Valor de salvamento.

5.2. 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.

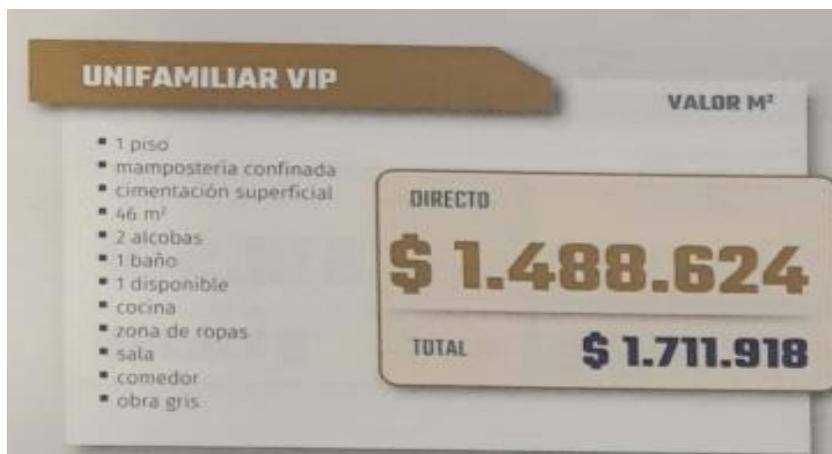
El porcentaje de depreciación acumulada por su edad, en la “Tabla de porcentaje de depreciación por edad de Fitto y Corvini” en la *intersección* entre la edad y el estado de conservación (Ver anexo 3).

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.

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

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

VALOR M2 NUEVO (REVISTA CONSTRUDDATA No.207) (*Anexo 1)



UNIFAMILIAR VIP		VALOR M ²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 piso ▪ mampostería confinada ▪ cimentación superficial ▪ 46 m² ▪ 2 alcobas ▪ 1 baño ▪ 1 disponible ▪ cocina ▪ zona de ropas ▪ sala ▪ comedor ▪ obra gris 	<p>DIRECTO</p> <p>\$ 1.488.624</p> <hr/> <p>TOTAL</p> <p>\$ 1.711.918</p>	

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.

5.5. Valor de la construcción

Datos necesarios:

Área construida: 137,7 M2 aprox.

Edad del inmueble: 8 Años aprox.

Vida útil: 100 años.

Valor del M2 de construcción (Revista Construdata): \$1.711.918

Estado de conservación: 2.5

5.6. 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) por el área:

$$\$1.711.918 \times 137,7 \text{ M2} = \$235.731.109$$

Valor de la construcción nueva: \$235.731.109

5.7. 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:

$$Fu = \frac{8}{100} \times 100$$

$$Fu = 8$$

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

Factor de uso: 8%.

5.8. 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 4; 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 12,06%.

Porcentaje depreciación: 12,06%.

EDAD EN % DE LA VIDA	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
0	0.00	0.05	2.50	8.05	18.10	33.2	51.60	75.10	100.00
1	0.50	0.55	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100.00
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100.00
3	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100.00
4	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.59	53.59	75.71	100.00
5	2.62	2.65	5.08	10.50	20.25	34.95	53.94	75.85	100.00
6	3.10	3.21	5.62	11.01	20.70	35.32	54.11	75.99	100.00
7	3.74	3.77	6.17	11.53	21.17	35.70	54.38	76.13	100.00
8	4.32	4.35	6.73	12.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100.00
9	4.90	4.93	7.30	12.60	22.12	36.43	54.93	76.41	100.00
10	5.50	5.53	7.88	13.15	22.60	36.87	55.21	76.56	100.00
11	6.10	6.13	8.47	13.70	23.10	37.27	55.49	76.71	100.00
12	6.72	6.75	9.07	14.27	23.61	37.68	55.78	76.86	100.00
13	7.34	7.37	9.88	14.84	24.12	37.8.10	56.08	77.02	100.00
14	7.99	8.00	10.30	15.42	24.53	38.51	56.38	77.18	100.00
15	8.62	8.65	10.93	16.02	25.16	38.95	56.69	77.34	100.00

5.9. 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:

$$\$1.711.918 \times 12,06\% = \$ 1.505.461$$

\$1.505.461 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:

$$\$1.505.461 \times 137,7 \text{ M2} = \$207.301.980$$

Valor depreciado de la construcción: \$207.301.980

5.10. 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:

En donde:

VR = Vida remanente.

VU = Vida útil.

%D = Porcentaje depreciado.

$$100\% - 12,06 = 87,94\%.$$

Vida remanente: 87,94%.

$$VR = VU - \%D$$

5.11. Valor de salvamento

Fórmula matemática:

En donde:

VS = Valor de Salvamento.

M2C = Metro 2 de construcción.

%VU = Porcentaje vida útil.

$$VS = M2C \times \%VU$$

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:

$$\$1.711.918 \times 87,94\% = \$1.505.460$$

Valor M2 de salvamento: \$1.505.460

5.12. Valor comercial de la construcción

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

$$\$1.505.460 \times 137,7 \text{ M2} = \$ 207.301.936$$

El valor de la construcción es: \$207.301.936

Es metodología se emplea para las siguientes construcciones:

- 1: Construcción casa principal.
- 2: Casa semisótano

5.13. Valores obtenidos

CONSTRUCCION CASA PRINCIPAL	
Área	137,7M2
Valor M2 nuevo (Revista Construdata)	\$1.711.918
Edad (vetustez)	8
Vida Útil (Sistema constructivo)	100
Porcentaje (edad)	8%
Estado de conservación (Fitto y Corvini)	2.5
Depreciado	12,06%
Vida remanente	87,94%
Valor metro cuadrado depreciado	1.505.461
Valor de salvamento	\$1.505.460
Valor actual de la construcción	\$207.301.936

CONSTRUCCION CASA SEMISOTANO	
Área	40 M2
Valor M2 nuevo (Revista Construdata)	\$1.711.918
Edad (vetustez)	8
Vida Útil (Sistema constructivo)	100
Porcentaje (edad)	8%
Estado de conservación (Fitto y Corvini)	1.5
Depreciado	4.35%
Vida remanente	95.65%
Valor metro cuadrado depreciado	1.637.450
Valor de salvamento	\$1.637.449
Valor actual de la construcción	\$65.497.982

4. AVALÚO COMERCIAL A LA FECHA 11 DE AGOSTO DE 2023

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote de Terreno	8.332M2	\$35.233	\$293.564.908
Construcción casa principal	137,7 M2	\$1.505.460	\$207.301.936
Construcción Semisótano	40 M2	\$1.637.449	\$65.497.982
GRAN TOTAL			\$566.364.826

Valor total Avaluo:\$566.364.826

Son: QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTISEIS 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 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 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 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.

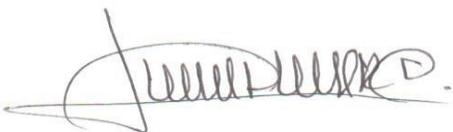
8. ETICA DEL AVALUADOR:

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.

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 ROLDÀN CORONADO
Identificación: C.C. Nº 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	
DEMANDADOS:	Nicanor Correa Upegui DEMANDANTE: 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 9º Civil del Circuito de Medellín
PROCESO:	Ejecutivo hipotecario
DEMANDANTE:	Jesús Humberto Roldán
APODERADO	
DEMANDADOS:	Miguel Ángel Monsalve DEMANDANTE: 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	
DEMANDADOS:	Miguel Ángel Monsalve DEMANDANTE: 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

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 Córtrino 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 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 Eudrey 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 Eudrey 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 Eudrey 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 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



PIN de Validación: b5b80acc



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



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
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



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



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

Titulos 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: b0910a3e



PIN DE VALIDACIÓN

b0910a3e

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



Firma: _____
Antonio Hariberto Salcedo Pizarro
Representante Legal