



BERTHA AMALIA GOMEZ ZAPATA

**Abogada
Universidad Libre**

Señora

JUEZ TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL

La Dorada Caldas

REF: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: MAIRA ALEJANDRA VERA TABARES
(CESIONARIA)
DEMANDADO: GUSTAVO ANTONIO LOPEZ ALVAREZ
RADICADO: 2010 – 248

ASUNTO: ALLEGO AVALUO

Actuando como apoderada dentro del proceso dado en la referencia, con el débito respeto allego al despacho el AVALUO del inmueble ubicado en la Calle 15 N.,12-181 Barrio Primero de mayo de Puerto Salgar Cundinamarca, inmueble que se encuentra debidamente embargado y secuestrado.

Anexo lo enunciado.

Atentamente,


BERTHA AMALIA GÓMEZ ZAPATA
C.C. N° .51.772.610 De Bogotá D.C.
T.P. N° .105.029 Del C.S.J.



NORBERTO RODRIGUEZ



AVAL RAA 13883060

BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS Y RURALES -
MAQUINARIA Y EQUIPO - INMUEBLES ESPECIALES - SEMOVIENTES
INTANGIBLES: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL Y EXTRA CONTRACTUAL

**AVALUO COMERCIAL
INMUEBLE URBANO
CALLE 15 No. 12-181 BARRIO PRIMERO DE MAYO
PUERTO SALGAR, CUNDINAMARCA.**

SOLICITANTE : DRA. BERTHA AMALIA GOMEZ ZAPATA

IDENTIFICACION : CC. 51.772.610

DESTINO : JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA DORADA

PROPIETARIOS : GUSTAVO ANTONIO LOPEZ ALVAREZ CC. 10.165.484

DEMANDANTE : NOLBERTO VERA

DEMANDADO : GUSTAVO ANTONIO LOPEZ ALVAREZ

DIRECCIÓN PREDIO : CALLE 15 No. 12-181

LOCALIZACION
GEOGRAFICA : BARRIO PRIMERO DE MAYO

CIUDAD : PUERTO SALGAR, CUNDINAMARCA

CLASE DE INMUEBLE : URBANO

USO PREDOMINANTE: VIVIENDA UNIFAMILIAR

TIPO DE VIVIENDA : VIP

FECHA DE VISITA : 17 DE AGOSTO DE 2021

FECHA DE INFORME : 30 DE AGOSTO DE 2021

PERITO AVALUADOR : NORBERTO RODRIGUEZ
RAA. 13883060

INTRODUCCION

PROPOSITO DEL AVALUO

Estimar el valor comercial o de mercado, del predio urbano ubicado en la calle 15 No. 12-181 Barrio Primero de Mayo de la nomenclatura urbana del municipio de Puerto Salgar, Cundinamarca, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1. METODOLOGIA

Para la determinación del valor comercial de los inmuebles en referencia, se visitó formalmente con el propósito de realizar el correspondiente análisis en el sector donde se localiza el predio, se emplearon los Métodos de Comparación de Mercado y de Costos de Reposición, para el terreno y la construcción, respectivamente, y dentro de este proceso se tuvieron presentes los siguientes aspectos:

a) METODO DE COMPARACION DE MERCADO:

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de los bienes, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

En ese orden el valor comercial o de mercado como se utiliza en el presente informe se puede definir así: “El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido

b) METODO DE COSTO DE REPOSICION

Es el que busca establecer el valor comercial de los bienes objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, unos bienes semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada.

c) EL OPTIMO Y MEJOR USO

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más

alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

Basados en las definiciones anteriores y después de analizar el inmueble, el uso del suelo establecido por el Plan de Ordenamiento territorial, el vecindario y el área, es nuestra opinión que el uso que actualmente se le da, como vivienda, es el óptimo y mejor uso.

d) FACTORES DE CARACTER GENERAL:

Se identificaron todos los factores, tanto de los inmuebles como del sector, que permiten determinar los procesos de valorización o desvalorización y que inciden sobre los inmuebles en estudio.

e) FACTORES DE CARACTER ESPECÍFICO:

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos de la edificación relacionados con la estructura, los materiales, los acabados, la disponibilidad de servicios, el estado de conservación y otros aspectos inherentes a la construcción así como las áreas más significativas.

f) FACTORES DE CARACTER PROFESIONAL:

El estudio se compone de evaluaciones de tipo objetivo y medible además de subjetivos del evaluador basados en la experiencia, en el conocimiento del mercado y en las diferentes perspectivas de la zona, los cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

g) VIGENCIA DEL AVALUO

El presente avalúo tiene una vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados.

2.- MARCO LEGAL

Ley 388 Plan de Ordenamiento Territorial
Decreto Ley 1420 de 1998
Resolución 620 de 1998 IGAC
Ley 1673 de 2012
Acuerdo Municipal 038 de 2013 PBOT –

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

Dirección del predio: CALLE 15 No. 12-181
Matricula Inmobiliaria No. 162-123741
Cedula catastral 255720100000000850012000000000

Después de varios tradentes y adjudicación en sucesión de la causante Carmen Rosa Álvarez León su último propietario es el señor:

GUSTAVO ANTONIO LOPEZ ALVAREZ	CC.10.165.484

CABIDA Y LINDEROS DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

NORTE: Con Callejón que conduce al Rio Magdalena;

SUR: Con Carmen Rosa Álvarez León

ORIENTE: Con la carrera 15

OCCIDENTE; Con Carmen Rosa Álvarez León

CABIDA Y LINDEROS DEL PREDIO CON CINTA METRICA EN MANO.

NORTE: En 9,00 metros con callejón

SUR: En una longitud de 15,20 metros con Carmen Rosa Álvarez León

ORIENTE: En una longitud de 9.80 metros con la carrera 15

OCCIDENTE: En una longitud de 10.80 metros con Carmen Rosa Álvarez León

NOTA: Con estas medidas que son las existentes el terreno tiene una cabida superficial de 113.00 metros cuadrados.

2.2.- DESTINACION

Vivienda Multifamiliar

3.- ASPECTO JURIDICO

3.1. TITULO Y FORMA DE ADQUISICIÓN

3.1 TITULACION DEL PREDIO

TRADICION: – Adquirió GUSTAVO ANTONIO LOPEZ ALVAREZ por adjudicación dentro de la sucesión de la causante CARMEN ROSA ALVAREZ LEÓN Según Sentencia sin número del 6 de Septiembre de 2006 expedida por el Juzgado Primero Promiscuo de Familia de La Dorada, Caldas, la cual fue inscrita y registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas, Cundinamarca, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 162-23741

GUSTAVO ANTONIO LOPEZ ALVAREZ	CC. 10.165.484

3.2.- IDENTIFICACION CATASTRAL DEL PREDIO

Cedula catastral	No 255720100000000850012000000000
------------------	-----------------------------------

3.3.- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de Tradición de fecha 16 de diciembre de 2015
- Escritura Publica 163 de Marzo 17 de 2000 de la Notaría Única de Puerto Salgar, Cundinamarca.

4.- LOCALIZACION

GEOGRAFICA	Urbano Zona Sur Occidental
CIUDAD	Puerto Salgar
CLASE DE INMUEBLE	Urbano
USO ACTUAL	Vivienda Bifamiliar.

4.1.- SECTOR CATASTRAL

Sector Catastral 00 (Urbano)

4.2.- UBICACIÓN

COORDENADAS

ALTITUD	N	05°	27"	50.8"
LATITUD	W	074°	39.'	37.0."

PAIS	REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA
MUNICIPIO	PUERTO SALGAR
SECTOR	BARRIO PRIMERO DE MAYO
CLASE DE INMUEBLE	URBANO
USO PREDOMINANTE	VIVIENDA BIFAMILIAR
VIVIENDA BIFAMILIAR	VIP

4. DETALLES DE LA CONSTRUCCION

Es una vivienda de una sola planta con una vetustez de 40 años, construida en bloque de cemento y arena, algunos sectores se hicieron con ladrillo quemado. Estas paredes tienen revoque y pintura; los pisos son de cemento, y el techo en teja de eternit sobre maderos. La construcción se compone de apartamentos, de medidas y condiciones similares,; una sala, una cocina, dos alcobas, cocina, patio con alberca y lavadero, con sus servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, un cuarto donde está instalado el sanitario y la ducha, un pequeño patio con alberca y lavadero, Los apartamentos están debidamente independizados, están separados por un muro en material. El predio se encuentra estratificado bajo el nivel uno (1)

5.- SITUACION URBANISTICAS DEL SECTOR

5.1. SECTOR Y SU DELIMITACION

Barrio Centro y Barrio Antonio Nariño –

5.2. BARRIOS COLINDANTES

Barrio Centro

5.3 ETRACTO SOCIO ECONOMICO

Estrato: E 1

5.4 ACTIVIDAD ECONOMICA DEL SECTOR

Sector de servicios generales, Residencial.

5.5. EDIFICACIONES DEL SECTOR

– Estructura física en mampostería y construcciones en ferro concreto derribadas por la reubicación de la población por ser esta zona de riesgo por las permanentes inundaciones del rio magdalena.

5.6. OBRAS DE URBANISMO Y EQUIPAMIENTO

Vías pavimentadas en pavimento rígido, parques, e infraestructura en seguridad ciudadana, salud, educación, oficinas publicas

5.7. TRANSPORTE PÚBLICO

Urbano taxis, de poca movilidad por carencia de materia, poca población en el sector, pero colinda por una parte con la carretera Autopsita que une a las ciudades de Medellín y Bogotá, al otro lado de la autopsita están las instalaciones de la Base Aérea German Olano, y por otra parte colinda con el Rio Magdalena.

5.9.- PROYECTOS VIALES

Ninguno

5.10. AFECTACIONES AL INMUEBLE

El barrio Primero de Mayo dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Acuerdo 149 de 2002 - se encuentra en zona de riesgo, por las continuas inundaciones por motivo del desbordamiento del cauce del rio Magdalena, que obligó al Estado y a la Administración Municipal su reubicación , ayuda que recibieron a través de la Unidad de Integración Integral "UAI", La Agencia Nacional para la Superación de la Pobreza Extrema " ANSPE", La Gobernación de Cundinamarca, y las autoridades municipales, el programa de subsidios para viviendas gratuitas., buscándose de esa forma dotar de vivienda a los habitantes del Barrio Primero de Mayo que fue uno de los más afectados con esas inundaciones. Se fundó con ese fin el Barrio La Esperanza situado en proximidades del Hospital Diógenes Troncoso.

5.11. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Ninguna, zona de riesgo. La administración no otorga permisos para construir en este sector.

Generalidades

El bien inmueble materia del presente avalúo se identifica como una vivienda de VIP, localizada en un lugar residencial, son unas mejoras vetustas, descuidadas y abandonadas. Las paredes muestran mucho desgaste por el paso de los años,

5.1 DETALLES DEL LOTE DE TERRENO

TOPOGRAFIA:	Plano
LOTE:	Con una cabida superficial de 113 metros cuadrados
FORMA GEOMETRICA	Irregular
FRENTE:	7.59 Metros, que es la calle 15 que es el oriente
FONDO:	14.97 metros que es el costado sur
POR EL COSTADO OCCIDENTE	3.40
ANCHO EN EL FONDO	9.83 metros
AREA TOTAL	113.m2.

RELACION FRENTE FONDO 1./2

6.- CONSTRUCCION - VETUSTEZ

TIEMPO DE VENTA INICIAL	2000
VETUSTES	40 años
REMODELACION	Ninguna
CALIDAD DE LOS ACABADO	Ninguno
NUMERO DE PISOS	Uno
AREA CONSTRUIDA	106 m2
ESTADO DE CONSERVACION	Regular

7.1.- SERVICIOS PÚBLICOS :

La vivienda cuenta con los servicios públicos acueducto, alcantarillado, energía, y gas domiciliario. .

7.2. AREAS

AREA CONSTRUIDA	106.00 M2.
AREA LIBRE	7.00 M2
AREA TOTAL DEL TERRENO	113.00 M2

7.3.- LOCALIZACION GEOGRAFICA

7.3.1.- ZONIFICACION

.SUELO URBANO – De conformidad al Plan Básico de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 149 de 2002 - Zona de riesgo

8 . OTROS ASPECTOS

8.1- ECONOMICO

Ninguno

8.2- OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA

La demanda principalmente está dirigida a compra de vivienda en regular estado o que no ha alcanzado su desarrollo potencial. En general el sector inmobiliario está estancado comercialmente debido a la carencia de compradores en esta época de pandemia y los Precios están muy determinados, de acuerdo con las limitaciones de ingreso de los actores y de la oferta de vivienda similar en otros sectores- LA OFERTA ES NINGUNA

8.3 - PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Las posibilidades de valorización están directamente ligadas al comportamiento de la económica nacional, la cual ha sido exigua en el sector inmobiliario por motivos de la pandemia COVID 19, que mantiene estancado el mercado, tal como sucedió en el año 2020, pero que reciba un repunte en el año 2021. La construcción de proyectos regionales de infraestructura ha atraído personas foráneas que han creado la necesidad de más parque inmobiliario. Se puede inferir que una vez los proyectos en curso entreguen los bienes de construcción debe frenar un poco la actividad edificadora y por tanto los precios se estabilizarán y luego (en el mediano) plazo podrá aparecer una valorización apreciable.

8.4 .- INFRAESTRUCTURA VIAL

8.4.1 VIAS DE ACCESO AL PREDIO

Cuenta como vías principales La vía Nacional que de Bogotá conduce a Medellín; la calle 15 con vía en concreto rustico, la carrera 12 en pavimento rígido en deterioro por el desgaste del uso del tiempo, La vivienda tiene visibilidad en este lugar pero está muy deteriorado el inmueble

En términos de calificación de 1 a 10 puede decirse que están en 3 por el estado de conservación del inmueble que es muy regular. Se encuentra a 500 metros del comercio a o parque principal –

8.4.2- TRANSPORTE:

Poca movilidad de pasajeros por la reubicación de la población y el derribamiento de construcciones.

8.6.3 COMERCIALIZABILIDAD

OFERTA:	Ninguna
DEMANDA	Ninguna
COMERCIALIZACION:	La comercialización de este inmueble, es de grado c) puede estar en (12) meses.
VALORIZACION	Sin proyección

12.- ASPECTOS URBANISTICOS –

12.1.- NORMAS GENERALES

Las normas urbanísticas generales están reguladas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Puerto Salgar, en el Acuerdo 149 de 2002 .

A raíz de la fuerte inundación que produjo como consecuencia la destrucción de un número alto de viviendas muy aproximadas a la rivera del Rio Magdalena, la conmoción llevó al Concejo Municipal de Puerto Salgar, (Cundinamarca) a declarar como zona de desastre la totalidad del Barrio Primero de Mayo, Como consecuencia de esta declaratoria se dio traslado de muchas familias en proximidades del Hospital Diógenes Troncoso.

12.2 EXPLICACIÓN BASICA

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Puerto Salgar, establece los mecanismos para realizar el desarrollo urbano para todo tipo de construcciones mediante regulaciones en las cuales priman el Uso del Suelo asignado y las actividades permitidas de acuerdo a la clasificación de variables como actividad económica y capacidad de los inmuebles para ejecutar tales actividades.

El hecho de haber declarado zona de desastre el Barrio Primero de Mayo condujo a la prohibición a todos los propietarios de inmueble en dicho barrio para hacer nuevas

edificaciones, al quedar totalmente prohibida la expedición de permisos por parte de la Secretaría de Planeación de esa municipalidad. Todo esto llevó a que varios propietarios los abandonaran, como así se constata cuando se realiza el recorrido por sus calles y carreras.

13.- OTROS ASPECTOS

13.1 AREA DE ACTIVIDAD

El sector corresponde a una zona de la ciudad bastante consolidada y por lo tanto los nuevos desarrollos deberán tratarse por medio de un "Plan de Implantación", que se encuentra definida en el sector normativo..

13.2 VOLUMETRICO

Ninguno en este sector del Barrio Primero de Mayo, no se permiten construcciones.

13.3 SERVIDUMBRES

Sobre el inmueble no se presenta ninguna afectación con respecto a servidumbre alguna.

13.4- REGLAMENTACION URBANISTICA DE LA ZONA

13.5 APLICACION DE LA NORMA DEL SECTOR

Zona de riesgo por las inundaciones y socavación del rio sobre la rivera

13.6 ZONIFICACION USO DEL SUELO

El inmueble de referencia se encuentra localizado en el Barrio Primero de Mayo, cuyos usos están comprendidos en la Ficha normativa así

13.7 AR.T 145 USOS

13.7.- USOS PRINCIPALES

	VIVIENDA		
	COMPLEMENTARIOS	INSTITUCIONAL TIPO 1	
		COMERCIO TIPO 1	
	RESTRINGIDOS	COMERCIO TIPO 2	
	INSTITUCIONAL TIPO 2	SE PERMITEN LOS ANTERIORES USOS, SIEMPRE Y CUANDO CUMPLAN CON LOS SIGUIENTES REQUISITOS:	

		<ul style="list-style-type: none"> - SE CONSTITUYA EN UN MEDIO PARA LA MEJORA Y CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES - NO ALTEREN LA TIPOLOGÍA NI LOS ELEMENTOS CARACTERÍSTICOS - NO SOBREPASE LA CAPACIDAD DE SOPORTE DE USO DE LAS EDIFICACIONES - MITIGUEN TODO TIPO DE IMPACTO TANTO AMBIENTAL COMO URBANÍSTICO QUE GENEREN 	
	PROHIBIDOS	LOS NO MENCIONADOS	
	ART. 95 ZONAS DE AMENAZAS Y RIESGO	AMENAZAS HIDRIOLÓGICAS: EL RÍO MAGDALENA PRESENTA AMENAZAS POR UNINDACIONES EN ESPECIAL EN EPOCAS DE INVIERNO, AFECTANDO LAS EDIFICACIONES LOCALIZADAS CERCA DE SU CAUCE LOS BARRIOS PRIMERO DE MAYO Y ANTONIO NARIÑO	

14. AVALUO – MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

Método comparativo del mercado

Para obtener el concepto y el valor total del avalúo, se realizó un análisis de comportamiento del mercado de inmuebles comparativos en la zona, oferta - demanda, también se verificó la proyección de construcción de la vivienda y las expectativas de avalúo del inmueble.

Se dijo antes, que el predio es irregular en una proporción de frente por fondo de 1 /2., aceptable pero la topografía del terreno es plana pero su forma geométrica es muy irregular. La construcción levantada tiene una vetustez de más de 40, incidiendo el estado actual en un menor del avalúo en cuanto a la construcción se refiere. Los apartamentos se construyeron sin mantener una buena distribución arquitectónica, además la edificación carece de vigas y columnas y los materiales utilizados son de regular y mala calidad; al observa la parte frontal o sea la calle 15 podrá pensarse en unos apartamentos frescos, aireados y ventilados, pero es todo lo contrario.

Ahora bien, se debe valorar el terreno, que si bien es cierto, se encuentra en un sector residencial, su forma geométrica y su proporción frente fondo, le ayuda a tener una mejor valoración. De la misma manera debe tenerse en cuenta que carece de acabados al interior del inmueble, antes por el contrario su construcción es muy deforme, son de diferentes matices, predio debidamente delimitado con muros perimetrales parcialmente.

Es de anotar que debido a las circunstancias antes expuesta, hay que aceptar que la propiedad raíz ha perdido su valor, las personas que siguen ocupando sus predios lo hacen

debido a que no tienen hacia dónde dirigirse, o no les parece justo el cambio que les ofreció la administración municipal de trasladarlos a residir en un barrio distinto.

Por considerar que utilizando el método de costo de reposición llego muy próximo al valor comercial del predio, hare uso de él. Este método consiste en que una vez establecido lo que cuesta construir hoy un bien similar al que se avalúa, se le deduce la depreciación causada, lo que se obtenga de esa operación matemática de la resta, constituye lo que cuesta la construcción. Al resultado así logrado se le añade el valor del lote de terreno y de esa forma se logra el avalúo comercial del inmueble. Es decir llegamos al método tradición que consiste en sumar el valor de las mejoras con el valor del terreno. Estamos frente a una edificación que carece de vigas, y columnas, y los materiales utilizados son de regular y mala calidad. Esta clase de edificación tiene una vida probable de 70 años.

Efectuadas, entonces las averiguaciones pertinentes con relación al comportamiento de los precios del mercado en el sector, y en virtud que no existen predios homogéneos en su configuración geométrica, y cabida métrica, y al combinar el valor de la construcción (mano de obra) y costo de los materiales, a lo que se agrega la instalación de los servicios y los tramites indispensables para realizar la obra) permisos, licencias, aparatos sanitarios, medidores, etc), se encuentra un valor entre 300 y 350 mil pesos metro cuadrado de construcción.

Es de observarse que uno de los factores que incrementan los avalúos en cuanto a la construcción se refiere es el estado actual de conservación del inmueble, que para el caso que nos ocupa y de acuerdo a la visita practicada, este se encuentra en deterioro, por su abandono en que se encuentra; al igual que es de vital importancia tener en cuenta la vetustez del inmueble el cual supera los 40 años de edad, quedando un remanente de vida útil de 30 años de edad

14.2 FUENTE INFORMATIVA - SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

AVALUO – MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO- METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1988, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620-del 23 de Octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustina Codazzi, al igual que al tenor de lo dispuesto en el Decreto Reglamentario 556 de 2014, que reglamenta la Ley 1673 de 2013.

Igualmente para la realización del presente avalúo se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en las Normas Internacionales de Información Financiera – NIFF 13 O IFRS 13, tal como se relaciona a continuación y la Metodología establecida en la Resolución No. 620 del IGAC que establece similar metodología:

14.2.1 ENFOQUE DEL MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble objeto de estudio, a partir de la depuración y procesamientos de datos comparables observables en el mercado inmobiliario.

14.2.2 ENFOQUE DE INGRESOS: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble, a partir de las rentas o ingresos que se pueden obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto del avalúo, con una tasa de capitalización interés.

14.2.3 ENFOQUE DE COSTOS: Es el que busca establecer el valor comercial de las edificaciones del bien objeto del avalúo a partir de estimar el costo de reposición de la edificación, utilizando materiales de construcción con similares características y calculando la depreciación acumulada a la fecha de estudio. Por efectos de encargo valuatoria, se estimará el importe depreciable atribuible a la entidad solicitante.

14.2.4 TECNICA RESIDUAL: Es la que busca establecer el valor razonable del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, al mercado inmobiliaria del sector considerando el potencial de desarrollo (mayor y mejor uso), acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en terreno objeto del avalúo.

15. PARA EL TERRENO

Por las características del inmueble que corresponde con la zonificación, por su tamaño, localización, usos, potencial y estado, se consideró que el método más apropiado para su valuación es el **ENFOQUE DE MERCADO**

15.1 EL ENFOQUE DE MERCADO

Establecido en la Resolución No. 620 del 23 de Septiembre de 2008 del IGAC, es aceptado por la Ley Colombiana como metodología para la ejecución. Ese método busca establecer el valor razonable del terreno a partir de encuestas a especialistas inmobiliarios y avalúos recientes, constructores, bases de datos y expertos valuadores de ciudad.

15.2.- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICION

El método de costos de reposición, previa aplicación de factores (Positivos o Negativos), por efectos de la edad, estado de conservación y comerciabilidad, más un incremento del 10% al 15% correspondiente a la utilidad del constructor, para lo cual se empleara la siguiente formula:

$VC = (CT-D) + U + VT.$, en donde,

VC= Valor Comercial

CT= Costo total (Costos directos + indirectos+ financieros+ administrativos)

D = Depreciación acumulada (Edad y Conservación)

U = Utilidad del constructor

Veamos:

PARA LA CONSTRUCCION

MÉTODO VALUATORIO COSTO DE REPOSICION	
AREA CONSTRUIDA	210.00 M2
COSTO DE REPOSICION	
COSTO DIRECTO POR METRO CUADRADO SEGÚN CONSTRUATA SEGUNDO TRIMESTRE 2021.....,.....	\$ 1.122,232.00
INDICE MULTIPLICADOR	1,00
COSTO TOTAL.....	\$ 1.122.232.00
VIDA UTIL DEL INMUEBLE	70 AÑOS
EDAD ESTIMADA DEPRECIADA	40 AÑOS
VIDA UTIL O REMANENTE	30 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN LA TABLA DE FITTO Y CORVINI	4.5%
DEPRECIACION ACUMULADA	74.50% %
VR METRO CUADRADO DEPRECIADO	\$ 836.062.84
VR METRO CUADRADO POR DEPRECIAR	\$ 286.169.16

$$\frac{74.5\% \times \$ 1.122,232}{100} = 83606284$$

$$\$ 1.122.232.00 - \$ 836.062,84 = \$ 286.169.16$$

$$\$ 286.169.16 + 28.617.00 = \$ 314.786.16 \times 106 = \$ 333.367.333$$

RESULTADO AVALUO

CONCEPTO	CANTIDAD METROS CUADRADOS	VALOR UNITARIO METRO	VALOR TOTAL METROS CUADRADOS
AREA TOTAL DEL TERRENO	113	\$ 0	\$ 0
AREA TOTAL EDIFICACIÓN	106	\$314.786.16	\$ 33.367.333.00
AVALUO TOTAL DEL PREDIO			\$ 33.367.333.00

SON: TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS / 100MCTE (\$ 33.367.333.00)

NOTA 1: En este avalúo no podemos de manera alguna agregarle el valor del terreno, en vista de que por disposiciones legales el área del terreno donde está el Barrio Primero de Mayo ha quedado sin posibilidad alguna de aprovechamiento económico por los particulares, quienes desde la fecha de expedición del Acuerdo No. 485 de 2012 que modificó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, tienen derecho a ser reubicados siempre y cuando cumplan los requisitos legales, pero para las edificaciones existentes no habrá licencia de mejoramiento, adición o ampliación, menos se otorgaran para construcciones nuevas, excepto tratándose de entidades estatales.

NOTA2. Sobre este predio pesa un gravamen hipotecario a favor de ROBOAM GERARDO CARDONA ROMERO

NOTA3. Sobre este predio pesa una medida cautelar de embargo emanada del Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas.

15. 3 OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES PARA EL AVALUO

Además de los procedimientos descritos al inicio de este documento, se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos de orden general y particular:

- Se interpretan correctos los datos encontrados en los documentos aportados. El evaluador no asume responsabilidad por los datos de los mismos y que pudieran ocasionar errores en la determinación del valor del inmueble.

- El valor que aquí se consigna es el que el Avaluador considera que sería el precio que compradores normalmente estarían dispuestos a pagar de estricto contado en condiciones normales del mercado, sin consideración alguna a la situación financiera del contratante; el justiprecio se circunscribe a la propiedad en el estado en que se observó al momento del avalúo.
- El perito advierte que no tiene interés personal ni por interpuesta persona sobre el bien a valuado, el concepto emitido obedece a un criterio sano e imparcial, en los que se conjugan la experiencia y el conocimiento pleno de la zona.
- Su localización céntrica y comercial, las edificaciones, viviendas en su entorno con unos acabados buenos, con servicios públicos y unas vías amplias, dan como resultado un desarrollo eminente.
- Su ubicación específica y su entorno le da a este sector residencial la facilidad de acceso al local desde cualquier punto de vista.
- La tipología de las edificaciones que se levantan dentro del sector de localización, representadas por inmuebles y/ o edificios de dos pisos, utilizados especialmente como viviendas.
- Estado de conservación de la infraestructura del sector.
- Para la determinación del valor comercial del inmueble se ha realizado el estudio de mercado, comparando con inmuebles del sector de similares características.
- El actual fenómeno de recesión que afecta la economía nacional, fenómeno éste, no ajeno al sector de la finca raíz, pero que en buena hora este predio puede tener una oferta a largo plazo , pero NO una demanda excelente

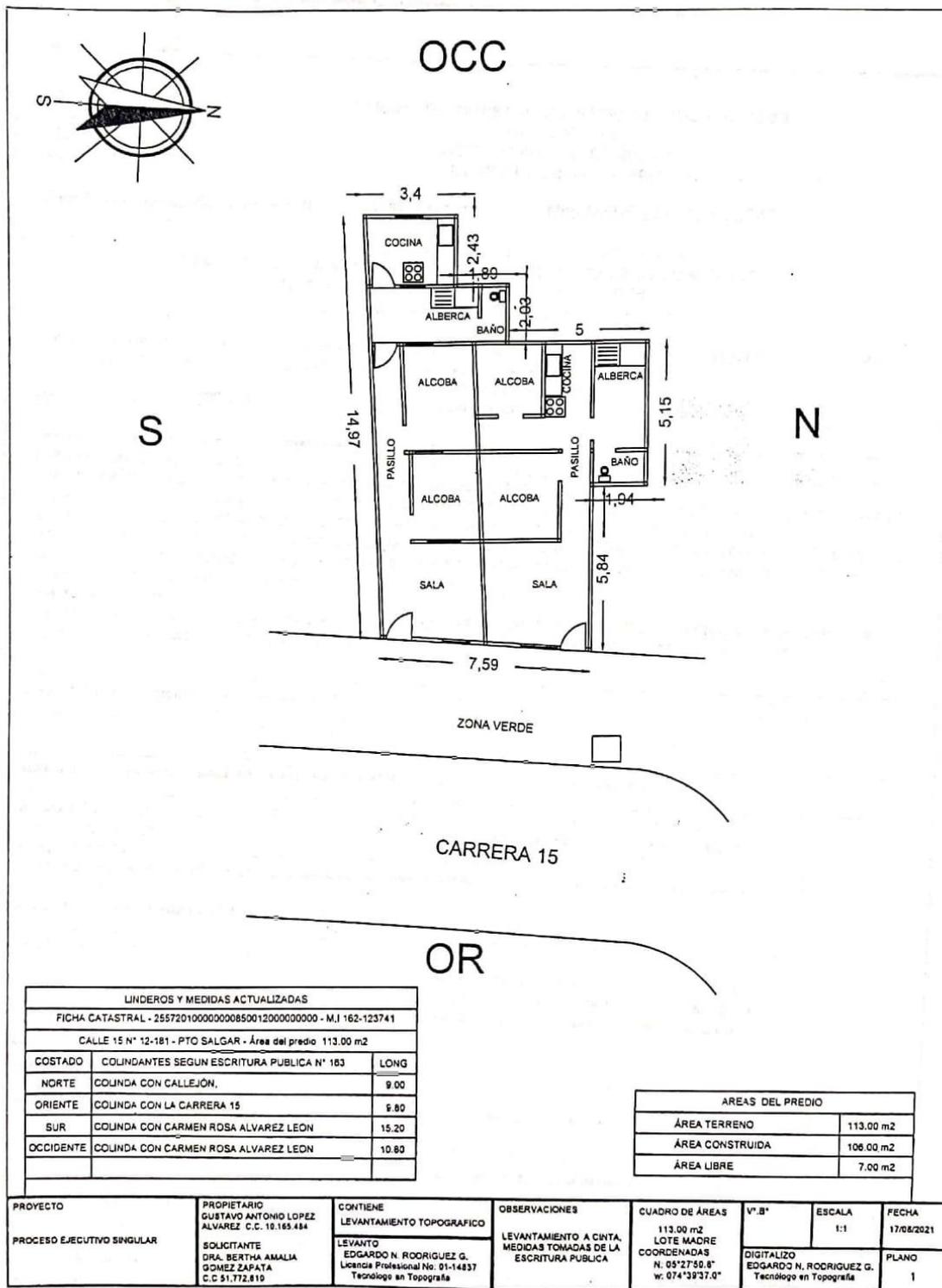
Así las cosas el valor final del avalúo, además de todas las consideraciones anteriores, se ha tenido en cuenta las condiciones de rentabilidad y comercialización que el inmueble representa tanto para el presente como para el futuro, se realizó un análisis de comportamiento del mercado de inmuebles comparativos en la zona, oferta demanda, como también en el cruce de información con otros expertos en la materia se consultó con el Banco de Datos de las Organizaciones gremiales, y Planeación Municipal.

Atento a prestar la asesoría que estimen conveniente.

Cordialmente,



NORBERTO RODRIGUEZ
Avaluador AVAL RAA. 13883060



	REGISTRO FOTOGRAFICO		
	Solicitante: BERTHA AMALIA GOMEZ ZAPATA		
DIRECCIÓN DEL PREDIO	CARRERA 15 N° 12-181 PUERTO SALGAR		
FRENTE DEL PREDIO		VISTA HACIA LA IZQUIERDA	
			
VISTA HACIA LA DERECHA		VISTA HACIA POR EL LADO	
			
SALA APARTAMENTO 1		HABITACION 1 APARTAMENTO 1	
			
Observaciones:	Perito:	NORBERTO RODRIGUEZ	 Firma
	Cedula:	13.883.060 de Barrancabermeja	
	Dirección:	CRA 2 No. 14 - 17 OFICINA 1LA DORA	

AVAL RAA 13883060

BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS Y RURALES -
 MAQUINARIA Y EQUIPO - INMUEBLES ESPECIALES - SEMOVIENTES
 INTANGIBLES: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL Y EXTRA CONTRACTUAL

	REGISTRO FOTOGRÁFICO		
	Solicitante: BERTHA AMALIA GOMEZ ZAPATA		
DIRECCIÓN DEL PREDIO	CARRERA 15 N° 12-181 PUERTO SALGAR		
HABITACION 2 APARTAMENTO 1		BAÑO APARTAMENTO 1	
			
COCINA APARTAMENTO 1		ALBERCA APARTAMENTO 1	
			
PISOS EN COCRETO ESMALTADO APTO 1		PISOS EN COCRETO ESMALTADO APTO 1	
			
Observaciones:	Perito:	NORBERTO RODRIGUEZ	 Firma
	Cedula:	13.883.060 de Barrancabermeja	
	Dirección:	CRA 2 No. 14 - 17 OFICINA 1LA DORA	

	REGISTRO FOTOGRÁFICO		
	Solicitante:	BERTHA AMALIA GOMEZ ZAPATA	
DIRECCIÓN DEL PREDIO	CARRERA 15 N° 12-181	PUERTO SALGAR	
SALA APARTAMENTO 2		MACHIMBRE EN MADERA APTO 2	
			
PISOS EN COCRETO ESMALTADO APTO 2		CUBIERTA	
			
Observaciones:	Perito:	NORBERTO RODRIGUEZ	 Firma
	Cedula:	13.883.060 de Barrancabermeja	
	Dirección:	CRA 2 No. 14 - 17 OFICINA 1LA DORA	



PIN de Validación: bc890b14



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
 NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) NORBERTO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13883060, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Noviembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13883060.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	13 Nov 2020	Régimen Académico	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	13 Nov 2020	Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	13 Nov 2020	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	13 Nov 2020	Régimen Académico	

Página 1 de 4



PIN de Validación: bc880b14



<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha</p> <p>13 Nov 2020</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen</p>



PIN de Validación: bc890b14



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	13 Nov 2020	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares. 	13 Nov 2020	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	13 Nov 2020	Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: LA DORADA, CALDAS
 Dirección: CARRERA 2 NO. 14-17 OFICINA 1
 Teléfono: 3132073845
 Correo Electrónico: norbertorodriguez060@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NORBERTO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13883060.

El(la) señor(a) NORBERTO RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

AVAL RAA 13883060

BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS Y RURALES -
MAQUINARIA Y EQUIPO - INMUEBLES ESPECIALES - SEMOVIENTES
INTANGIBLES: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL Y EXTRA CONTRACTUAL



PIN de Validación: bc890b14



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bc890b14

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

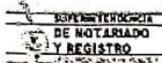


Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.supersentariada.gov.co con el número de PDI

 SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GUADUAS CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA
Página: 1	
Certificado Generado con el Pin No: 4914855146892249	Nro Matrícula: 162-23741
Impreso el 16 de Diciembre de 2015 a las 03:15:44 pm "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION" No tiene validez sin la firma del registrador en la última página	
CIRCULO REGISTRAL: 162 GUADUAS DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: PUERTO SALGAR VEREDA: PUERTO SALGAR FECHA APERTURA: 30/6/2000 RADICACIÓN: 00-00951 CON: ESCRITURA DE 23/6/2000 COD CATASTRAL: 25572010000850012000 ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO COD CATASTRAL ANT: 01-00-0085-0012-000	
DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS: "UN LOTE DE TERRENO", ÚBICADO EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE PUERTO SALGAR, DE UNA CABIDA APROXIMADA DE 113 METROS CUADRADOS, JUNTO CON SUS MEJORAS CONSISTENTES EN DOS APARTAMENTOS; CON PISOS DE CEMENTO, PAREDES EN LADRILLO Y CEMENTO, TECHO DE ZINC, CUENTA CON SALA COMEDOR, COCINA, DOS ALCOBAS, BAÑOS, LAVADERO, PATIO, INSTALACIONES DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, ENERGIA ELECTRICA Y DEMAS DEPENDENCIAS, ANEXIDADES, CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA PUBLICA 163 DE FECHA 17 DE MARZO DEL 2000 OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE PUERTO SALGAR".	
COMPLEMENTACIÓN: 1) EL MUNICIPIO DE PUERTO SALGAR, ADQUIRIÓ EN MAYOR EXTENSIÓN POR CESIÓN QUE DE LOS TERRENOS EJIDOS, UBICADOS EN LAS ÁREAS URBANAS DE LOS MUNICIPIOS, LES HICIERA LA NACIÓN, A TRAVÉS DE LA LEY 137 DE 1959, EN SU ARTÍCULO 7.	
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO 1) CALLE 15 12-181	
MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)	
ANOTACIÓN: Nro: 01 Fecha 23/6/2000 Radicación 009521 DOC: ESCRITURA 163 DEL: 17/3/2000 NOTARIA UNICA DE PUERTO SALGAR VALOR ACTO: \$ 62.100 ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 VENTA - MODO ADQUISICIÓN: PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto) DE: MUNICIPIO DE PUERTO SALGAR A: ALVAREZ LEON CARMEN ROSA X	
ANOTACIÓN: Nro: 02 Fecha 17/3/2006 Radicación 00393 DOC: OFICIO 0544 DEL: 25/4/2005 JUZGADO 2. PROMISCO FA DE LA DORADA VALOR ACTO: \$ 0 ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0425 EMBARGO PROVISIONAL DE LA SUCESIÓN - MEDIDA CAUTELAR PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto) DE: JUZGADO SEGUNDO PROMISCO DE FAMILIA LA DORADA A: ALVAREZ LEON CARMEN ROSA X	
ANOTACIÓN: Nro: 03 Fecha 12/10/2006 Radicación 01773 DOC: SENTENCIA S/N DEL: 6/9/2006 JUZGADO 2. PROMISCO FAMILIA DE LA DORADA VALOR ACTO: \$ 0 Se cancela la anotación No. 02 ESPECIFICACION: CANCELACION : 751 CANCELACIÓN EMBARGO DE LA SUCESION PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto) DE: JUZGADO SEGUNDO PROMISCO DE FAMILIA DE LA DORADA A: ALVAREZ LEON CARMEN ROSA X	
ANOTACIÓN: Nro: 04 Fecha 12/10/2006 Radicación 01773 DOC: SENTENCIA S/N DEL: 6/9/2006 JUZGADO PROMISCO FAMILIA DE LA DORADA VALOR ACTO: \$ 7.128.000	

La validez de este documento puede verificarse en la página www.supernotariado.gov.co con el número de PDF



Página: 2

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
 DE GUADUAS
 CERTIFICADO DE TRADICIÓN
 MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado Generado con el Pin No: 4914855146892249 Nro Matrícula: 162-23741

Impreso el 16 de Diciembre de 2015 a las 03:15:44 pm
 "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
 HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 109 ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN - MODO ADQUISICION
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
 DE: ALVAREZ LEON CARMEN ROSA
 A: LOPEZ ALVAREZ GUSTAVO ANTONIO X

ANOTACIÓN: Nro: 05 Fecha 19/4/2007 Radicación 00732
 DOC: ESCRITURA 282 DEL: 16/4/2007 NOTARIA UNICA DE PUERTO SALGAR VALOR ACTO: \$ 4.500.000
 ESPECIFICACION: GRÁVAMEN : 0204 HIPOTECA DE PRIMER GRADO - GRAVAMEN
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
 DE: LOPEZ ALVAREZ GUSTAVO ANTONIO X
 A: CARDONA ROMERO ROBOAM GERARDO

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 21/10/2010 Radicación 2010-162-6-2061
 DOC: OFICIO 1722 DEL: 23/9/2010 JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE LA DORADA VALOR ACTO: \$ 0
 ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR... 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL - RAD:
 17380-40-89-003-2010-00248-00
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio; I-Titular de dominio Incompleto)
 DE: VERA CIFUENTES NORBERTO CC# 10175671
 A: LOPEZ ALVAREZ GUSTAVO ANTONIO CC# 10165484 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "6"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)
 Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2011-162-3-86 Fecha: 16/7/2011
 SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA
 POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 57372 Impreso por: 57372
 TURNO: 2015-162-1-16636 FECHA: 16/12/2015
 NIS: XvrtK+8W/chbA8w8ec88TtlyJ6geG1b6LMyQFYjHcbnE1SHG7dqq6A==
 Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>
 EXPEDIDO EN: PORTAL

La validez de este documento puede verificarse en la página www.supernotariado.gov.co con el número de PIN

 <p>Superintendencia DE NOTARIADO Y REGISTRO</p>	<p>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GUADUAS CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA</p>
<p>Página: 3</p>	
<p>Certificado Generado con el Pin No: 4914855146892249</p>	<p>Nro Matrícula: 162-23741</p>
<p>Impreso el 16 de Diciembre de 2015 a las 03:15:44 pm "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION" No tiene validez sin la firma del registrador en la última página</p>	
<p></p>	
<p>El registrador REGISTRADOR SECCIONAL DAVID RAMIREZ GUERRA</p>	
<p></p>	
<p>Superintendencia DE NOTARIADO Y REGISTRO LA OFICINA DE LA FE PÚBLICA</p>	

163 -- 102

AA 11919759



ESCRITURA PUBLICA No. (163)

NUMERO: CIENTO SESENTA Y TRES. - - - - -

FECHA: MARZO DIEZ Y SIETE (17)

DEL AÑO 2.000 ### CLASE DE ACTO:

VENTA. ### VALOR: \$62.100.00 ###

PERSONAS QUE INTERVIENEN: VILLIERS

ENRIQUE LOZANO OSTOS C.C. No. 3.131.192 de Puerto Salgar, en su calidad de Alcalde Municipal de Puerto Salgar - Vendedor - CARMEN ROSA ALVAREZ LEON C.C. No. 24.700.741 de La Dorada - Compradora. ### OBJETO DEL ACTO: PREDIO URBANO. ### DIRECCION: CALLE 15 NUMERO 12-181, Municipio de PUERTO SALGAR, Departamento de CUNDINAMARCA. ### FICHA CATASTRAL: 01-00-0085-0012-000 ### MATRICULA INMOBILIARIA: CESION LEY 137 DE 1.959. ### En el Municipio de Puerto Salgar, Cabecera del Circulo de Notaria del mismo nombre, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los Diez y Siete (17) dias del mes de Marzo del año Dos Mil (2.000), ante mi NELSON OLAYA, Notario Unico Encargado del Circulo de Puerto Salgar (Cundinamarca), compareció, El Doctor VILLIERS ENRIQUE LOZANO OSTOS, Mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.131.192 expedida en Puerto Salgar, Cundinamarca, Libreta de Militar Número 3.131.192 del Distrito No. 46, quien obra en nombre y representación del Municipio de Puerto Salgar, en su calidad de ALCALDE MUNICIPAL, cargo que acredita con certificación de La Registraduría Municipal del Estado Civil y copia del acta de posesión expedida por La Notaria Unica del Circulo de Puerto Salgar, debidamente autorizado por el Acuerdo 032 del 17 de Diciembre de 1.984, modificado por los acuerdos 008 de Junio 15 de 1.994 y 20 de Septiembre

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

1 COPIA



2

020 de 1.994, documentos que se dejan para su
protocolización y para que sean insertados en esta
escritura y en las copias que de la misma se
expidan, de lo cual doy fe, y expuso: ### PRIMERO,
Que por medio de este instrumento público transfiere
a título de VENTA real y enajenación perpetua, en
favor y para el patrimonio de CARMEN ROSA ALVAREZ
LEON, EL DERECHO de DOMINIO que tiene y ejerce,
sobre el siguiente bien inmueble: UN LOTE de
TERRENO, que será segregado de otro de mayor
extensión, de propiedad del Municipio de Puerto
Salgar, Cundinamarca, ubicado en la Carrera 15
Número 12-181/187, del Barrio "PRIMERO DE MAYO", con
una Cabida superficial de CIENTO TRECE METROS
CUADRADOS (113M²), identificado ACTUALMENTE, con el
registro catastral número 01-00-0085-0012-000,
comprendido dentro de los siguientes linderos: Por
EL ORIENTE, colinda con LA CARRERA 15, en longitud
de NUEVE METROS OCHENTA CENTIMETROS (9,80M); Por EL
OCCIDENTE, colinda con CARMEN ROSA ALVAREZ LEON, en
longitud de DIEZ METROS OCHENTA CENTIMETROS
(10,80M); Por EL NORTE, colinda con CALLEJON, en
longitud de NUEVE METROS (9,00M); Y por EL SUR,
colinda con CARMEN ROSA ALVAREZ LEON, en longitud de
QUINCE METROS VEINTE CENTIMETROS (15,20M). ### Lote
que hace parte de un globo de mayor extensión, no se
citan linderos ni área de la parte restante
(Artículo 90. del Decreto 2157 de 1.995). ###
PARAGRAFO: No obstante indicarse su cabida y
linderos, esta venta se hace como CUERPO CIERTO.
SEGUNDO: EL VENDEDOR garantiza que EL
INMUEBLE objeto de esta VENTA, fue adquirido en
mayor extensión por cesión que de los terrenos

1734 * 1297

163 -- 101

AA 11000009



ESCRITURA PUBLICA No. (163)
NUMERO: CIENTO SESENTA Y TRES
FECHA: MARZO DIEZ Y SIETE (17)
DEL AÑO 2.000 ### CLAVE DE ACTO:
VENTA. ### VALOR: \$62.100.00 ###
PERSONAS QUE INTERVIENEN: VILLIERS

ENRIQUE LOZANO OSTOS C.C. No. 3.131.192 de Puerto Salgar, en su calidad de Alcalde Municipal de Puerto Salgar - Vendedor - CARMEN ROSA ALVAREZ LEON C.C. No. 24.700.741 de La Dorada - Compradora. ### OBJETO DEL ACTO: PREDIO URBANO. ### DIRECCION: CALLE 15 NUMERO 12-181, Municipio de PUERTO SALGAR, Departamento de CUNDINAMARCA. ### FICHA CATASTRAL: 01-00-0085-0012-000 ### MATRICULA INMOBILIARIA: CESION LEY 137 DE 1.959. ### En el Municipio de Puerto Salgar, Cabecera del Circulo de Notaria del mismo nombre, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los Diez y Siete (17) días del mes de Marzo del año Dos Mil (2.000), ante mi NELSON OLAYA, Notario Unico Encargado del Circulo de Puerto Salgar (Cundinamarca), compareció, El Doctor VILLIERS ENRIQUE LOZANO OSTOS, Mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.131.192 expedida en Puerto Salgar, Cundinamarca, Libreta de Militar Número 3.131.192 del Distrito No. 46, quien obra en nombre y representación del Municipio de Puerto Salgar, en su calidad de ALCALDE MUNICIPAL, cargo que acredita con certificación de La Registraduria Municipal del Estado Civil y copia del acta de posesión expedida por La Notaria Unica del Circulo de Puerto Salgar, debidamente autorizado por el Acuerdo 032 del 17 de Diciembre de 1.904, modificado por los acuerdos 008 de Junio 15 de 1.994 y 020 de Septiembre

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

4

la presente escritura y la VENTA que por medio de
misma le hacen por encontrarla a su entera
satisfacción. ### SEGUNDO: Que las mejoras
existentes en el LOTE son de su exclusiva propiedad
por haberlas construido con su esfuerzo y dineros de
su propio peculio y consisten en DOS APARTAMENTOS,
con pisos de cemento, paredes en ladrillo y cemento,
techo de zinc, cuenta con Sala comedor, cocina, dos
alcobas, baños, lavadero, patio, instalaciones de
acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y demás
dependencias, anexidades, usos y costumbres. (HASTA
AQUI LA MINUTA). ## PARAGRAFO: AFECTACION A VIVIENDA
FAMILIAR COMPRADOR: El suscrito NOTARIO, en
cumplimiento a lo ordenado por la Ley 258 del 17 de
Enero de 1.996, sobre AFECTACION a VIVIENDA
FAMILIAR, pregunto a LA COMPRADORA bajo la gravedad
del juramento, si tiene sociedad conyugal vigente,
Matrimonio o Unión Marital de Hecho, y si posee otro
bien inmueble afectado a VIVIENDA FAMILIAR, a lo
cual respondió: Ser soltera, NO poseer inmueble
Afectado a Vivienda Familiar, y que el inmueble
objeto del presente instrumento NO se afectará a
VIVIENDA FAMILIAR. ## En vista de las anteriores
circunstancias, el NOTARIO deja constancia de que EL
INMUEBLE "NO" queda afectado a VIVIENDA FAMILIAR.
Se agregan al protocolo los comprobantes que la
ley exige para el perfeccionamiento de este acto,
para que su contenido se inserte a continuación de
esta escritura y en las copias que de la misma se
expidan. ## CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL.-
EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE PUERTO SALGAR
CUNDIHAMARCA.- CERTIFICA: Que en el catastro vigente
de este Municipio aparece El Señor(a) MUNICIPIO DE



NORBERTO RODRIGUEZ

AVAL RAA 13883060

BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS Y RURALES -
MAQUINARIA Y EQUIPO - INMUEBLES ESPECIALES - SEMOVIENTES
INTANGIBLES: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL Y EXTRA CONTRACTUAL





BERTHA AMALIA GOMEZ ZAPATA

**Abogada
Universidad Libre**

Señora

JUEZ TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL

La Dorada Caldas

REF: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: MAIRA ALEJANDRA VERA TABARES
(CESIONARIA)
DEMANDADO: GUSTAVO ANTONIO LOPEZ ALVAREZ
RADICADO: 2010 – 248

ASUNTO: RESPUESTA REQUERIMIENTO

Actuando como apoderada dentro del proceso dado en la referencia y dando cumplimiento a lo requerido mediante auto de sustanciación civil N.739 del 02 de septiembre de 2021, allego escrito emanado por el **PERITO NORBERTO RODRIGUEZ**, complementando el avalúo inicialmente presentado conforme a las exigencias solicitadas en el auto que antecede.

Adjunto 35 folios

Atentamente,


BERTHA AMALIA GOMEZ ZAPATA
C.C. N°.51.772.610 De Bogotá D.C.
T.P. N°.105.029 Del C.S.J.

Carrera 2 N. 16-63 Cel. 3146614405 Tel. 8571259

berthagomez2008@gmail.com

La Dorada Caldas

Señores

JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL

La Dorada, Caldas.

REF. Proceso: Ejecutivo

Demandante: NOLBERTO VERA CIFUENTES

Cesionario: MARIA ALEJANDRA VERA TABARES

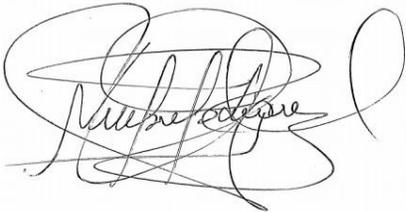
Demandado: GUSTAVO ANTONIO LOPEZ ALVAREZ

Radicación: 17380408900320100024800

Asunto: Contestación Auto de Sustanciación Civil No. 739

NORBERTO RODRIGUEZ, en mi condición de perito evaluador dentro del proceso de la referencia por medio del presente escrito me permito allegar la experiencia e idoneidad en los términos del artículo 226 , 227 y 444 del Código General del Proceso, conforme a las exigencias contentivas en el auto de sustanciación.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Norberto Rodriguez', with a large, stylized flourish at the end.

NORBERTO RODRIGUEZ

RAA. 13883060

Señores

JUZGADO TERCERO MUNICIPAL -

La Dorada, Caldas.

REF: Proceso Ejecutivo

Apoderado Dra. Bertha Amalia Gómez Zapata

Demandante: Nolberto Vera

Demandados: Gustavo Antonio López Álvarez CC. 10.1.65.484

Asunto: Experiencia e idoneidad en dictámenes periciales de bienes inmuebles urbanos

NORBERTO RODRIGUEZ en mi condición de perito evaluador con Registro Abierto de evaluador No. 13883060 que se anexa al dictamen pericial, por medio del presente escrito me permito presentar la experiencia e idoneidad que el suscrito tiene como perito evaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales, al tenor de las exigencias de los artículos 226 y 227 del C.G.P. el cual expongo;

EXPERIENCIA DEL PERITO AVALUADOR

Al respecto cabe decir, que tengo estudios de secundaria y estudios técnicos y tecnológicos a saber: En Procedimientos Judiciales del Colegio Marco Fidel Suarez de Bello, Antioquia, Técnico Laboral en Teología y Ciencias religiosas. Tecnólogo en Formulación de Proyectos en el Sena, tecnologías que me sirvieron para adelantar estudios superiores en la Universidad de Ibagué, en la facultad de derechos el cual curso en la actualidad el décimo semestre, además de haber efectuado los estudios técnicos como perito evaluador a través de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá- Centro de Altos Estudios Inmobiliarios, habiéndome certificado en las trece (13) categorías y que desde el año 2006 venía ejerciendo empíricamente como afiliado a Asolonjas de Bogotá.

La Ley 1673 de 2013, determinó las condiciones para el ejercicio de la profesión como Evaluador, reglamentado a través del Decreto 556, no obstante fueron determinantes los cargos desempeñados tanto en la empresa privada como pública, al haber desempeñado cargo de mando y responsabilidad.

Mi especialidad dentro de los auxiliares de la Justicia, es concerniente a Avalúos de Bienes Raíces urbanos y rurales, bienes muebles, maquinaria pesada y vehículos, y de

Responsabilidad Civil extracontractual, tal como así quedó determinado en la Lista de los auxiliares aprobada por el Consejo Superior de la Judicatura y además las certificaciones de los diferentes juzgados donde he prestado mis servicios profesionales de perito evaluador. Cabe decir que a través de Asolonjas he realizado más de 200 avalúos para la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

IDONEIDAD EN AVALUOS DE BIENES INMUEBLES

Para demostrar mi idoneidad manifiesto al despacho que desde el año 2006, soy Miembro de Asolonjas Bogotá en mi condición de perito en bienes muebles e inmuebles, maquinaria pesada, servicios que he venido prestando a los diferentes Juzgados de esta ciudad, y a la Fiscalía General de la Nación en dos oportunidades. Igualmente he rendido experticio sobre vehículos y motocicletas a los diferentes Juzgado.

También he desempeñado la función de Perito Evaluador en proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual en accidentes de tránsito, para destacar menciono el accidente que se presentó en la vía nacional Honda la Dorada, donde fallecieron tres estudiantes de la facultad de Contaduría Pública y allí fui designado para valorar los daños patrimoniales o indemnización de perjuicios atinentes al daño emergente y al lucro cesante, proceso que se adelantó en el Juzgado Segundo Civil del Circuito. Y en el juzgado Primero Civil del Circuito en proceso de responsabilidad civil extracontractual en donde la demandada es la empresa Rio Tax, donde falleció una persona fungí como perito evaluando los daños ocasionados tanto como emergente y lucro cesante del fallecido. Igualmente en este último rendí experticio por los daños patrimoniales – Emergente y Lucro Cesante - causados en accidente laboral, donde el demandante es el señor Cristian David Camilo Lis Gaviria y la demanda María Mary Garavito Triana. Así, en otros, como en los Juzgados Tercero y Cuarto y quinto Promiscuo Municipal donde he valorado los daños materiales y el lucro cesante ocasionado en vehículos de servicio público y en la Fiscalía de la Dorada, para efectos de chatarrización de vehículos.

Actualmente soy perito evaluador Afiliado ASOLONJAS y en razón al convenio existente entre esta entidad inmobiliaria y la CAJA DE HONOR DE LA POLICIA NACIONAL, he elaborado avalúos de bienes inmuebles desde el año 2006 para esta entidad patrimonio de las Fuerzas Militares de Colombia.

En ese orden **declaro bajo la gravedad del juramento** que el dictamen pericial rendido es independiente y corresponde a la real convicción profesional para lo cual anexo los correspondientes documentos en que se fundamenta mi experiencia e idoneidad.

Para la práctica del dictamen nos ajustamos a lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013 y su decreto Reglamentario 556 de 2014.

Este avalúo es practicado personalmente y con visita previa por el suscrito AVALUADOR Norberto rodriguez, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.883.060 de Barrancabermeja, mi domicilio es la carrera 2 No. 14-17 Oficina 1, Edificio Chavarro, La Dorada, Caldas, el celular personal es 3132073845,y el correo para notificaciones es: norbertorodriguez060@hotmail.com

Se anexan los títulos académicos, la actividad especial que he ejercido como auxiliar de la justicia en mi condición de perito, evaluador de bienes muebles e inmuebles, urbanos y rurales, maquinaria y equipo, vehículos, responsabilidad civil contractual y extracontractual, estudios realizados ante La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, a través del Centro de Altos Estudios Inmobiliarios, cuya certificación ante la ERA y ante la ANA, me otorgaron certificación en 13 categorías, obteniendo el AVAL RAA No. 13883060, el cual se aporta.

Se allegan igualmente certificaciones de diferentes juzgados donde he prestado mis servicios profesionales como perito evaluador, a más de un listado de avalúos de bienes inmuebles urbanos y rurales que comprueba la experiencia e idoneidad del suscrito. Es de anotarse que actualmente funjo como perito de Asolonjas ante la Caja Promotora de vivienda Militar y de Policía donde he practicado más de 200 avalúos.

Declaro asimismo que he practicado avalúo con el apoderado de la parte demandante, pero mis relaciones son netamente profesionales en mi condición de perito evaluador-

Manifiesto en consecuencia que no me encuentro incurso en ninguna de las causales determinadas en el artículo 50.

De conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 226 del C.G.P.

Al respecto manifiesto que los métodos, experiencias e investigaciones para la práctica de los avalúos están determinados en las Normas y guías sectoriales GTS. E 01, establecidas en la Normas NIIF sin dejar a un lado los procedimientos establecidos en la Resolución 620 de 1998 del IGAC reglamentario del Decreto Ley 1420 de 1998, sin que el evaluador se pueda apartar de estos procedimientos, como es la investigación de la fuente de mercado para la aplicación del método comparativo de mercado que es el más usual cuando de avalúos de bienes inmuebles homogéneos se trata.

Por otra parte declaro que con el apoderado de la parte demandante he tenido sendos experticios tanto en bienes inmuebles urbanos como en responsabilidad civil extracontractual, pero la amistad es netamente profesional. Es de anotar que con el demandante igualmente le presté mis servicios como profesional en avalúos al suscribirle un avalúo comercial de su vivienda para presentar ante los estrados judiciales en **proceso de venta de bien común**, sin que medie ninguna otra, condición, solamente mi interés fue profesional.

En ese orden **Declaro** al Despacho que utilizo los mismos procedimientos que siempre se han venido utilizado para la práctica de los avalúos cuando de homogeneidad se trata, aplicando el método comparativo de mercado como es el caso del avalúo practicado al bien inmueble objeto del requerimiento.

Es de anotarse que para efectos de avalúos el más comúnmente utilizado es el **método comparativo de mercado**.

De conformidad con lo establecido en el numeral 9 del artículo 226 del C.G.P.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones, son los mismos cuando de avalúos de bienes inmuebles urbanos se trata, porque la norma así lo establece, y en ese orden podemos definir que el **VALOR COMERCIAL O DE MERCADO** como se utilizó en el presente informe pericial de la vivienda del **BARRIO OBRERO**, se puede definir así: “ El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan en pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo.

PARA TERRENO:

METODO COMPARATIVO DE MERCADO:

Busca establecer el valor comercial de los bienes, a partir de estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comprables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial, cuya encuesta cualitativa y cuantitativa, deberá contener la media aritmética, la desviación estándar, y el coeficiente de variación que no puede ser superior a 7.5, muestra que se encuentra planamente identificada en la sustentación del avalúo comercial del predio.

PARA LA CONSTRUCCION:

METODO DE COSTO DE REPOSICION

Ahora bien para efectos **DEL METODO DE COSTO DE REPOSICION**, que es el que se utiliza para avaluar las construcciones, busca establecer el valor comercial de los bienes objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, unos bienes semejantes al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada, que para el efecto utilizamos la siguientes metodología:

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

El método de costos de reposición, previa aplicación de factores (positivos o negativos), por efectos de la edad, estado de conservación y comercialidad, más un incremento del 10% al 15% correspondiente a la utilidad del constructor, para lo cual se empleará la siguiente fórmula:

$VC = (CT-D) + U+VT$ en donde:

VC= Valor comercial

CT= Costo total (costos directos + indirectos + financiero + administrativos)

D= Depreciación acumulada (Edad y Conservación)

U= Utilidad del constructor

Valores que igualmente e pueden determinar en el avalúo presentado en el informe.

De esta manera se satisface lo enunciado en el artículo 226 y 444 del Código General del proceso

AVALUOS PRACTICADOS

AÑO 2016

1).- Proceso: Ejecutivo

Solicitante: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal

Demandante: Conjunto Campestre Palma Real

Apoderado: Dr. Orlando Hoyos Vásquez

Demandado: Hernán Hurtado Platts

Predio Urbano: Lote 232 L – Valor avalúo \$19.250.000.00 –

Destino Juzgado Segundo Promiscuo Municipal

Radicado: 2008-00099

Fecha: 23 de Febrero de 2016.

2).- Proceso: Ejecutivo

Solicitante: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal

Demandante: Conjunto Campestre Palma Real

Apoderado: Dr. Orlando Hoyos Vásquez

Demandado: Hernán Hurtado Platts

Predio Urbano: Lote 232 U – Valor avalúo \$19.250.000.00

Destino Juzgado Quinto Promiscuo de Familia

Radicado: 2008-00099-00

Fecha: 23 de Febrero de 2016.

3).- Proceso: Ejecutivo

Solicitante: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal

Demandante: Conjunto Campestre Palma Real

Apoderado: Dr. Orlando Hoyos Vásquez

Demandado: Hernán Hurtado Platts

Predio Urbano: Lote 232 T – Valor avalúo \$19.250.000.00

Destino Juzgado Segundo Promiscuo de Familia

Radicado: 2008-00099-00

Fecha: 23 de Febrero de 2016.

4).- Proceso: Ejecutivo

Solicitante: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal

Demandante: Conjunto Campestre Palma Real

Apoderado: Dr. Orlando Hoyos Vásquez

Demandado: Hernán Hurtado Platts

Predio Urbano: Lote 232 M – Valor avalúo \$19.250.000.00

Destino Juzgado Segundo Promiscuo Municipal

Radicado: 2008-00099-00

Fecha: 23 de Febrero de 2016.

5).- Proceso Pertenencia

Solicitante: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal

Demandante: Luz Marina Romero

Apoderado: Dr. Javier Antonio Jaramillo Duque

Demandado: Maximino Murillo

Predio Urbano: Calle 48 A No. 1-90 E Barrio Los Andes – Valor avalúo \$120.000.00.00

Destino Juzgado Quinto Promiscuo Municipal

Radicado: 2015-00183-00

Fecha: 16 de Septiembre de 2016

6).- Proceso Liquidación de la Sociedad Conyugal

Solicitante: Juzgado Primero Promiscuo de Familia

Demandante: Leydi Johana Hernández Ortiz

Apoderado: Dr. Gabriel Zapata

Demandado: Wilson Javier Lasso García

Predio Urbano: Calle 49 No. 1ª – 38 E – Valor avalúo \$60.000.00.00

Destino Juzgado Primero Promiscuo de Familia

Radicado: 2015-00319-00

Fecha: 25 de Octubre de 2016.

AÑO 2017

1.- Avalúo Comercial:

Proceso: Ejecutivo

Destino Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal -

Radicado: 2010-00108

Demandante: Magdalena Castañeda CC. 30.345.980

Apoderado: Dr Reinaldo Figueroa Malambo

Demandado: Rosa María Estrella Yazo CC. 24.711033

Dirección del predio: Carrera 2 No. 31 A 99 Barrio Laureles, La Dorada, Caldas Valor del avalúo \$36.673.560

Fecha: 30 de Mayo de 2017.

2.- Avalúo Comercial:

Proceso: Ejecutivo

Destino Juzgado Primero Promiscuo Municipal -

Demandante: Blanca Aurora Páez Saldaña

Apoderado: Dr Rafael Amador

Demandado: Ana Deysi Palacio Triana

Dirección del predio: Carrera 11 No. 17-34 Barrio El Cabrero, La Dorada, Caldas- Valor del avalúo \$260.956.450.00

Fecha: 27 de junio de 2017.

3.- Avalúo Comercial:

Proceso: Ejecutivo

Destino Juzgado Primero Promiscuo Municipal -

Demandante: Edith Amparo Romero Pérez – En causa propia

Demandado: Ruth Elena Alarcón A González

Dirección del predio: Carrera 5 No. 2-28 La Dorada, Caldas- Valor del avalúo \$113.400.000.00

Fecha: 6 de Septiembre de 2017.

AÑO 2018

1).- avalúo Comercial

Proceso de Pertinencia

Solicitante: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal

Radicado: 173804089-0052017-000021-00

Demandante. Julio Cesar Romero Díaz y Víctor Alfonso Romero Díaz

Demandados: Flor Lucero, Gloria Patricia, Martha Lucia, Gabriel Eduardo, Jorge Enrique, Romero Casas y William Bernal Triana

Apoderada: Dra. Erixa Liliana Amaya Cruz

Dirección del predio Calle 14 No. 17-25 Barrio El Cabrero – Valor del avalúo \$363,525.000

Curador Adlitem de William Bernal el Dr. Raúl Antonio Ramirez Campo

AÑO 2019

1).- Avalúo Comercial: Inmueble urbano

Proceso. Ejecutivo

Destino Juzgado Quinto Promiscuo Municipal

Radicado: 173806106939201700392-00

Solicitante: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal

Demandado: José Fabio Hernández CC. 10.172.400

Dr. Raúl Antonio Ramirez Campos y Otros

Dirección del predio: Carrera 2 No. 17-60 Apartamento 201- Valor del avalúo \$139.698.938.00

Fecha: 27 de febrero de 2019.

2).- Avalúo Comercial: Inmueble urbano

Proceso. Ejecutivo división material

Destino Juzgado Quinto Promiscuo Municipal

Radicado: 173804089995201900037-00

Solicitante: Héctor Orlando Contreras Trujillo CC.10.173.561

Apoderado: Dr. Mario Alfonso Carreño Velandia

Demandado: Maritza Contreras Trujillo y Otros CC. 41.679.261

Dirección del predio: Calle 48 No. 1-73 - Valor del avalúo \$114.701,077.00

Auto Interlocutorio 177 del 7 de febrero de 2019 Designa como perito al señor Norberto Rodriguez

Fecha: 8 de Marzo de 2019.

3).- Avalúo Comercial: Inmueble urbano

Proceso. Ejecutivo Singular de menor cuantía

Destino Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal

Radicado: 2016-00366

Solicitante: Cooperativa de Ahorro y Crédito CESCA
Apoderado Judicial
Demandado: Yolanda Saavedra Méndez CC. 41.679.261
Dirección del predio: Calle 39 No. 3-79/83 - Valor del avalúo \$73,230.315.00
Posesión del Perito Norberto Rodriguez 20 de marzo de 2019
Fecha: 26 de Marzo de 2019.

4).- Avalúo Comercial:

Proceso. Ejecutivo Singular de menor cuantía
Destino Juzgado Quinto Promiscuo Municipal
Radicado: 2018-00321
Solicitante: Teresa Cárdenas Sepúlveda
Apoderado: Bertha Amalia Gómez Zapata
Demandado: Hernando Barragán
Dirección del predio: Calle 3 No. 2 92/ - Valor del avalúo \$92.750.000.00
Fecha: 29 de junio de 2019.

AÑO 2020

1.- avalúo comercial

Proceso: Venta de bien común
Solicitante: Juzgado Reparto
Demandante: Daria Olga Walteros de Mogollón
Apoderado. Dr. Orlando Hoyos
Demandados: Luisa Marina Mogollón y otros
Dirección del predio Carrea 1 No. 17 71/79 Calle 18 1 A No. 01-01
Valor del avalúo: \$186.333.576,00
Fecha de presentación del informe: 4 de Marzo de 2020

2.- avalúo comercial

Proceso e Pertenencia
Solicitante: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal
Demandante: Ramiro Serna
Apoderado. Dr. José Orlando Vargas Moreno
Demandados: Jesús María Ruiz Ocampo
Radicado: 2019-00334-00
Dirección del predio Carrea 1 A No. 39-58 Barrio Alfonso López – La Dorada, Caldas

Valor del avalúo: \$39.555.000.00

Fecha de presentación del informe: 4 de Marzo de 2020

3.- avalúo comercial

Proceso: Venta de bien común

Solicitante: Jaime Yersey Suarez González CC.1017.137.182

Demandante: Jaime Yersey Suarez gonzalez

Apoderado. Dr. Raúl Antonio Ramirez Campos

Demandados: Ruth Stella Orjuela Narváez CC. 30.350.296

Dirección del predio Carrera Calle 16 No. 15 A 02 Vivero La Variante

Destino: juzgado Cuarto Promiscuo Municipal

Radicado: 17380-40-89004-219-00012-00

Valor del avalúo: \$ 129.118.037.00

Fecha de presentación del informe: 22 de Noviembre de 2020

4.- Avalúo comercial

Solicitante: Mauricio Alexander Pérez CC. 16.015.452

Destino Juzgado Promiscuo de Familia

Propietario: Manol Pérez Valencia – Menor de Edad –

Dirección del predio: Carrera 13 No. 49 A 26

Valor del Avalúo: \$109.612.802.00

5.- Avalúo comercial

Solicitante: Rafael Fernando Orozco Vargas CC. 19.455.457

Destino: Interés personal

Propietario: Rafael Fernando Orozco Vargas–

Dirección del predio: Calle 18 Transversal 14-86 Honda, Tolima

Valor del Avalúo: \$62.74.5.606.00

Fecha: 19 de diciembre de 2020

AÑO 2021.-

1. Avalúo Comercial

13.- Solicitante: Esperanza Martinez Marulanda

Destino: Juzgado Reparto

Predio: Carrera 3 No. 23-24/28

Barrio Obrero

Valor avalúo: \$80.140.500.00

Fecha: 23 de Enero de 2021

2.- avalúo comercial

Proceso Pertenencia

Radicado: 2019-00525

Solicitante: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal

Demandante: José Arnoldo Martínez Varón CC. 10.170.833

Apoderado: Dr. José Orlando Vargas Moreno

Demandado: Hernán González Bautista CC. 79.519.350

Curador Ad litem: Dr. Raúl Antonio Ramírez Campos

Dirección del predio: Carrera 7 No. 44-54 - Valor del avalúo \$40.8000

Fecha: 25 Enero 2021.

Auto de trámite del 27 de noviembre de 2020 se nombra al señor NORBERTO RODRIGUEZ como perito evaluador.

3.- avalúo comercial

Proceso Pertenencia

Radicado: 2019-00525

Solicitante: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal

Demandante: José Arnoldo Martínez Varón CC. 10.170.833

Apoderado: Dr. José Orlando Vargas Moreno

Demandado: Hernán González Bautista CC. 79.519.350

Curador Ad litem: Dr. Raúl Antonio Ramírez Campos

Dirección del predio: Carrera 7 No. 44-58 - Valor del avalúo \$15.200

Fecha: 25 Enero 2021.

Auto de trámite del 27 de noviembre de 2020 se nombra al señor NORBERTO RODRIGUEZ como perito evaluador

4.-Avaluo comercial

Proceso Ejecutivo I

Radicado: 2017-00049-00

Solicitante: Corporación Interactuar

Apoderado: Dr. José de Jesús García

Demandado: José Mauricio Torres Ordoñez CC. 79.004.459

Dirección del predio Rural: Vereda San Gil- San Ramón Alto - Caparrapi - Valor del avalúo \$10.250.000.00

Fecha: 5 Febrero 2021.

5.- Avalúo comercial

Solicitante: Edna Lucia Castiblanco Trujillo CC. 51.899.951

Destino: Interés personal

Propietario: Edna Lucia Castiblanco Trujillo y otros – La Dorada, Caldas

Dirección del predio: Carrera 2 No. 12 15/17/18/23

Valor del Avalúo: \$931.282,149.20

Fecha: 15 de febrero de 2021

6.- Avalúo comercial

Solicitante: Edna Lucia Castiblanco Trujillo CC. 51.899.951

Destino: Interés personal

Propietario: Edna Lucia Castiblanco Trujillo y otros

Dirección del predio: Calle 13 No. 2-31 La Dorada, Caldas.

Valor del Avalúo: \$303.845.500

Fecha: 15 de febrero de 2021

7.-Avaluo comercial

Proceso Ejecutivo continuación de verbal de Resolución de Contrato de compraventa.

Radicado: 173804089-003-2019-00190-00

Demandante: Oscar William Moreno Torres CC. 74372.840

Apoderado: Dra. Edilma Álvarez Varela

Demandado: Gladys Giraldo Buitrago CC. 39.531.465

Dirección del predio urbano: Carrera 12 No. 6-32/34 de la Dorada, Caldas. - Valor del avalúo \$208.371.353.55

Fecha de entrega: 22 de febrero de 2021

8.- Avalúo comercial

Solicitante: Carlos Andrés Trujillo Rubio CC. 10.182.099

Apoderado: Sin – En causa propia

Demandado: Israel Alfonso Hernández CC. 10.170.418

Destino: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas

Radicado: 2019-00297-00

Predio Carrera 8 No. 16-39 Barrio El Cabrero 2/6 partes.

Valor del Avalúo \$ 62.719.000.00

Fecha del informe: 8 de marzo de 2021

9.- Avalúo comercial

Solicitante: Servicios Logísticos de Antioquia S.A.S CC. 10.182.099

Apoderado: Dr. José de Jesús García Aristizabal

Demandado: Omar Obdulio Moreno Sánchez CC. 10.176.568
Destino: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas
Radicado: 2019-00004-00
Predio Carrera 9 A 22 03 Barrio Margaritas
Valor del Avalúo \$ 137.180.428
Fecha del informe: 9 de marzo de 2021

10.- Avalúo comercial

Solicitante: Luz Marina Perdomo
Apoderado: Dr. Orlando Céspedes Valderrama
Demandados: German Cruz y Personas indeterminadas
Destino: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Proceso: Pertinencia Radicado: 2020-00138-00
Predio: Carrera 9 No. 14-02/03/04/
Valor Avaluó: \$493.385.298.00

11. Avalúo Comercial

Solicitante: Jairo Antonio Villegas Santamaría CC. 98.528.168
Dirección: Carrera 50 C No. 36-167 – Rionegro – Antioquia
Celular 3117900554
Demandado: Myriam Gómez Lezama
Destino: Interés personal
Apoderado: Sin
Predio: Calle 20 A No. 11-57 Barrio Las Margaritas
Valor avalúo: \$ 70.609.440
15 de Marzo de 2021

12. Avalúo Comercial

Solicitante: Rigoberto García García
Apoderado. José Jesús García Aristizabal
Demandado: Jorge Alexander Torres Aguirre CC. 71.480.881
Destino: Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Puerto Triunfo
Apoderado: Sin
Predio: Carrera 10 No. 11-73
Valor avalúo: \$ 73.151.200.00
Radicado: 05591-40-89-01-2018-00056-00

13. Avalúo Comercial

Solicitante: Manuel Aldana
Apoderado. Orlado Vargas
Demandado: Eduardo Noguera SAA.
Apoderado: Curador Adliten
Destino: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas
Predio: Carrera 12 A No. 11-30
Valor avalúo: \$ 122.391.788.00
Radicado: 17380-40-89-2019-00358-00

14. Avalúo Comercial

Solicitante: Gamaliel Burgos Tabares
Destino: Interés personal
Predio: Calle 22 No. 4-50
Barrio: Obrero
Valor avalúo: \$80.140.500.00
Fecha de visita: 27 de abril de 2021
Fecha del informe: 3 de mayo de 2021

15. Avalúo Comercial

Solicitante: José Javier Leal CC. 10.172.212
Proceso. Venta de bien común
Destino: Juzgado Promiscuo Puerto Salgar
Demandante: José Javier Leal CC, 10.172.212
Apoderado: Dr. Raúl Antonio Ramirez Campos
Demandado: Fernando Leal CC. 10.174.237
Predio: Calle 11 No 6-21/23
Barrio: Alto Buenos Aires
Valor avalúo: \$101.501.450.00
Fecha de visita: 27 de abril de 2021
Fecha del informe: 6 de mayo de 2021

16. Avalúo Comercial

Solicitante: Orlando Aristizabal Martinez CC. 10.1568.571
Proceso; Ejecutivo
Destino: Juzgado Primero Promiscuo Municipal La Dorada, Caldas.
Demandante: Orlando Aristizabal Martinez CC. 10.1568.571
Apoderado: Dr. Orlando Vargas Moreno
Demandado: Anyi Yamile Arroyo Poveda

Predio: Carrea 7 No. 12-50
Barrio: Centro – La Dorada
Valor avalúo: \$90.564.900.00
Fecha de visita: 4 de mayo de 2021
Fecha del informe: 7 de mayo de 2021

17. Avalúo Comercial

Solicitante: Oscar Jairo Montoya CC. 8.297.389
Proceso; Ejecutivo
Destino: Juzgado Primero Promiscuo Municipal San Sebastián de Mariquita – Tolima..
Demandante: Oscar Jairo Montoya CC. 8.297.389
Apoderado: Dr. José de Jesús García Aristizabal
Demandado: Luis Fernando Muñoz y Rosalba Forero
Predio: Calle 11 No. 8 W 67
Barrio: Comuneros– San Sebastián de Mariquita.
Valor avalúo: \$36.141.000.00
Fecha de visita: 23 de abril de 2021
Fecha del informe: 18 de mayo de 2021

17. Avalúo Comercial

Solicitante: Dra. Bertha Amalia Gómez Zapata
Proceso: Ejecutivo
Destino: Juzgado Primero Promiscuo Municipal Puerto Salgar, Cundinamarca
Demandante: Nolberto Vera CC. 10.175.671
Apoderado: Dra. Bertha Amalia Gómez Zapata
Demandado: Luis Fernando Muñoz y Rosalba Forero
Predio: Calle 15 No. 12-181
Barrio: Primero de Mayo
Valor avalúo: \$33.367.333.00
Fecha de visita: 17 de Agosto de 2021
Fecha del informe: 30 de agosto de 2021

DICTAMENES PERICIALES POR PERTURBACION A LA POSESION

Proceso: Deslinde y amojonamiento - Dictamen pericial
Solicitante María Teres Mahecha y otros
Apoderado: Dr. Ernesto Espejo Palacio
Predio: Guarinocito – Calle 7 No. 67-49/53
Propietarios: María Teresa Mahecha, Luis Eduardo Mahecha y Jairo García Mahecha

Fecha de visita: 5 de Junio de 2021

Fecha Informe: 30 de Agosto de 2021

Dictámenes periciales de tasación de daños y perjuicios – Daño Emergente y Lucro Cesante y Daños morales

REF. Proceso Penal

Acusado: Osnaider Manuel Jiménez Gómez

Víctima: Jorge Abel Muñoz Parra

Procedencia: Fiscalía Segunda Local

Radicado: 15759-60-00-722-2016-00098-00

REF. Proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual

Destino Juzgado Primero Civil del Circuito de la Dorada, Caldas

Demandante: Edgar Gil - Rosa Evelia Orjuela Martinez y Otros

Demandado: Cristian Uribe Bertel – Gran Transportadora Rio Tax y Otros

Radicado: 2012-00384-00

REF. Perjuicios Patrimoniales

Expediente: 2015- 0'385-00

Demandante: Cristian Camilo Liz Gaviria

Demandado: María Mary Garavito Triana

REF. Proceso de Responsabilidad extracontractual

Destino: Juzgado Tercero Promiscuo Municipal

Demandante: Rubén Gómez Gómez

Demandado: Gabriel Antonio Suarez Forero – John Fredy Luna Aguilar

Radicado: 2013-00028-00

REF. Proceso de daños y perjuicios en proceso penal

Expediente: 230016700000020170009500

Destino: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas

Fiscalía – Segunda Local de Manizales

Imputados: Juan David pere3z

Jefferson Jaramillo Aguirre

Defensor: Dr. Juan Carlos Sánchez Gómez

Víctima: Anyi Valentina Jaramillo Zapata.

REF. Proceso de daños y perjuicios en proceso penal

Expediente: 05001600000002017"072 Destino: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas

Juez Penal de Combita

Acusado: María Yolanda Puentes Correa
Defensor: Dr. Juan Carlos Sánchez Gómez
Víctima: José María Luna
Fecha de informe: 19 de Abril de2021.-

REF. Proceso de daños y perjuicios en proceso por perturbación a la posesión
Radicado: 2021-000132
Destino: Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas
Demandante: Myriam Eslava Martinez
Apoderado; Reinaldo Figueroa Malambo
Demandados: María Edith Ortiz Osorio y Sofía Ortiz Osorio José María Luna
Fecha de informe: 28 de Abril de2021.



NORBERTO RODRIGUEZ
PERITO AVALUADOR RAA. 13883060

Anexos: Títulos obtenidos y certificaciones



PIN de Validación: bc890b14



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) NORBERTO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13883060, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Noviembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13883060.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	13 Nov 2020	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	13 Nov 2020	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	13 Nov 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	13 Nov 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: bc890b14



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 13 Nov 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 13 Nov 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, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 13 Nov 2020	Regimen Régimen Académico
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 13 Nov 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 13 Nov 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 13 Nov 2020	Regimen Régimen



PIN de Validación: bc890b14



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



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance	Fecha	Regimen
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	13 Nov 2020	Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	13 Nov 2020	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	13 Nov 2020	Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: LA DORADA, CALDAS

Dirección: CARRERA 2 NO. 14-17 OFICINA 1

Teléfono: 3132073845

Correo Electrónico: norbertorodriguez060@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NORBERTO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13883060.

El(la) señor(a) NORBERTO RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

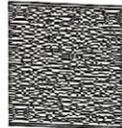
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación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



PIN de Validación: bc890b14



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bc890b14

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



Personería Jurídica Resolución No. 1867 de 1981
Ministerio de Educación Nacional
República de Colombia

La Jefe de Admisiones y Registro Académico

Y

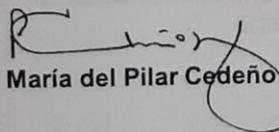
El Decano de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

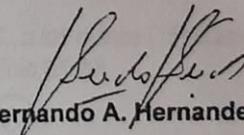
CERTIFICAN

Que, **NORBERTO RODRIGUEZ**, con cédula de ciudadanía 13.883.060, cursó y aprobó la totalidad de las asignaturas correspondientes al plan de estudios del programa de Derecho.

Que, terminó materias el 21 de julio de 2021.

Expedida en Ibagué, a los trece (13) días del mes de agosto de 2021


María del Pilar Cedeño Zárate


Hernando A. Hernandez Quintero

Nota: Puede consultar la veracidad de esta información a través del correo admisionesyregistro@unibague.edu.co



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN
Resolución 02045 del 08 de agosto de 2018



NIT: 900.233.725-6
El Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
De la Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

otorga el presente Certificado de Aptitud Ocupacional a:

NORBERTO RODRIGUEZ

C.C. 13.883.060

En:

TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS

En constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C. República de Colombia,
a los 15 días del mes de Octubre de 2020

Miryam Adriana Cubillos Cadena

Miryam Adriana Cubillos Cadena
Directora Académica CAEI

Viviana Estefany Pardo Rubiano

Viviana Estefany Pardo Rubiano
Secretario

Erika Liliana Cubillos Cadena

Erika Liliana Cubillos Cadena
Representante Legal

CORPORACION REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
R.N.A. - MI



ASOLONJAS

Inscrita en la Cámara de Comercio No. 0006530 del Libro 1º, de las Entidades sin Animo de Lucro y en la Superintendencia de Industria y Comercio, Número 2019660 constituida dentro de los principios de libertad y asociación que contempla la Constitución Colombiana en sus Artículos 26 y 27.

TENIENDO EN CUENTA QUE:
NORBERTO RODRIGUEZ

Identificado con Cédula de Ciudadanía No.

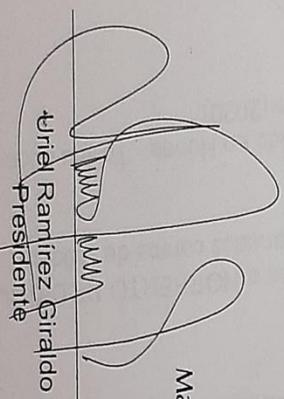
13. 833. 060

y/o Cédula de Extranjería No.

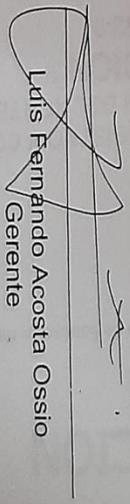
ha cumplido con los requisitos establecidos en los Estatutos de la Corporación conforme a las normas legales vigentes y según los decretos 2150 de 1995 y 1420 de 1998; las Leyes 388 de 1997, 546 y 550 de 1999, se ha ordenado su inscripción como:

PERITO AVALUADOR

de Bienes Muebles e Inmuebles
Matrícula Profesional R.N.A. - MI Colombia


Uriel Ramirez Giraldo
Presidente




Luis Fernando Acosta Ossio
Gerente



En su nombre
Seminario Mayor de Estudios Teológicos y Ministeriales
SMAOT

Resolución 1205 de Junio 9 de 2011 del Ministerio del Interior y de Justicia de la República de Colombia

R.E. 900572479-2 - Código D.E. 70001

Estatuto por la Ley Estatutaria de la República de Colombia No. 133 de Mayo 23 de 1994, Artículo 7 Numeral B, Decreto 354 de febrero 19 de 1998. Acorde con la Ley General de Educación, Ley 115 de febrero 8 de 1994 del Ministerio de Educación Nacional.

Certifica que:

Rodríguez Norberto

D. E. No. 13.883.060 expedida en Barrancabermeja (Santander)

Participó en el:

Seminario Especial
Como Predicar Bíblicamente

Duración: 8 horas

Dictado el 25 de Octubre de 2014 en La Dorada (Caldas)

Guillermo E. Vega Hojós
Rector

Raicey Montiel Cali
Secretaria General



LA REPUBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

El Politécnico Marco Fidel Suárez

APROBADO POR RESOLUCIÓN N° 5060 DE MAYO 20 DE 1986 MINISTERIO DE EDUCACIÓN

CONFIERE EL TÍTULO DE:

Técnico Profesional en Procedimientos Judiciales

A:

Norberto Rodríguez

IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA 13.833.060 DE BARRANCABERMEJA

POR HABER CUMPLIDO CON LOS REQUISITOS ACADÉMICOS EXIGIDOS POR LA INSTITUCIÓN

Dorada (Caldas), Septiembre 26 de 1998

Anotado en el Folio No. 367 Libro de Registro No. 9802

[Firma]
Oscar Humberto Montoya Betancur
Secretario General

[Firma]
Orlando de J. Arenas Tamayo
D. de R.

[Firma]
Paulo Eugenio Castrillón
D. de R.



REGIONAL CUNDINAMARCA
CENTRO DE DESARROLLO AGROINDUSTRIAL Y EMPRESARIAL

ACTA DE GRADO

No Y FECHA REGISTRO 813252 - 17/08/2012

EL SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA

CONSIDERANDO

Que: **NORBERTO RODRIGUEZ**, Con Cédula de Ciudadanía No. 13.883.060

CUMPLIÓ SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADÉMICOS EXIGIDOS POR EL SENA, RESUELVE OTORGARLE EL TÍTULO DE:

TECNÓLOGO EN FORMULACIÓN DE PROYECTOS

En constancia de lo anterior se firma la presente en Puerto Salgar, a los diecisiete (17) días del mes de agosto de dos mil doce (2012)

Firmado Digitalmente por
ALVARO ENCISO PRIETO
SERVICIO NACIONAL DE APRENDISAJE - SENA
Autenticidad del Documento
Bogotá - Colombia

ALVARO ENCISO PRIETO
SUBDIRECTOR CENTRO DE DESARROLLO AGROINDUSTRIAL Y EMPRESARIAL
REGIONAL CUNDINAMARCA

La autenticidad de este documento puede ser verificada en el registro electrónico que se encuentra en la página web <http://certificados.sena.edu.co>, bajo el número 95090035872CC13883060A.



Acta Individual de Grado

Inscripción S.E. 317
Inscripción DANE 168081-00871
Jornada: NOCTURNA

En la ciudad de BARRANCABERMEJA a los 30 días del mes de NOVIEMBRE del año 1991
se reunieron con el fin de formalizar la graduación de los alumnos de último grado, los suscritos Rector y Secretario
en la rectoría del COLEGIO " DIEGO HERNANDEZ DE GALLEGOS "
Institución aprobada hasta
NUEVA VISITA en el nivel de Educación Media VOCACIONAL y autorizada por MINISTERIO DE EDUCACION
NACIONAL para otorgar el título de Bachiller en la Modalidad ACADEMICA
según RESOLUCION No. 22429 DE DICIEMBRE 27 DE 1988

Comprobada la situación Legal y Académica de cada uno de los alumnos que cursaron y aprobaron los
estudios correspondientes al Nivel de Educación Media VOCACIONAL, se procedió a otorgar el TITULO DE BACHILLER ACADEMICO

al graduando cuyos nombres, apellidos y número del documento de identidad se relacionan a continuación:
NORBERTO RODRIGUEZ C.C.#13.883.060 DE BARRANCABERMEJA

Es fiel copia tomada del Acta original general No. 26 de fecha Noviembre 30 de 1991 que
consta de 145 alumnos que comienza con el nombre de ACOSTA JIMENEZ YANETH
y se cierra con el nombre de VILLALOBOS VILLAMIZAR LIDA

ABOLFO LEON MATEO COMEZ

(Rector)

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO PROMISCOU MUNICIPAL
LA DORADA CALDAS

Dirección: carrera 2ª No. 16-04. Tel 857 41 37

CERTIFICACIÓN

Me permito **CERTIFICAR** que el señor **NORBERTO RODRIGUEZ** identificado con la cédula de ciudadanía número 13.883.060, se ha desempeñado como perito evaluador de bienes muebles e inmuebles, urbanos y rurales, vehículos y de responsabilidad civil extracontractual, desde fecha de creación Despacho como JUZGADO QUINTO PROMISCOU MUNICIPAL.

Concretamente la función desempeñada por el señor **NORBERTO RODRIGUEZ** ha sido la de PERITO en procesos de carácter civil.

La Dorada, Caldas, noviembre cinco (5) de dos mil veinte (2020).

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabian Rubio Gutierrez', written over a horizontal line.

FABIAN MAURICIO RÚBIO GUTIEREZ

Secretario Ad -Hoc.

Proceso: Ejecutivo Singular
Demandante: Luis Antonio Rodríguez Camacho
Demandado: Harvey Gaitán Rondón
Radicación: 17380 40 89 005 2017 00262 00
Sustanciación: 1512

JUZGADO QUINTO PROMISCO MUNICIPAL.

La Dorada, agosto primero (1º) de dos mil diecinueve (2019)

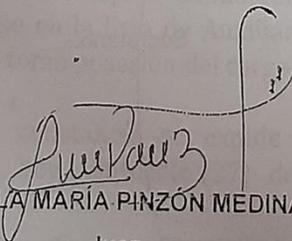
Atendiendo que la base del remate es de DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS (\$279.934.500.00), con fundamento en el artículo 444 numeral 1º del Código General del Proceso., el Juzgado se abstiene de fijar fecha para su realización, y ordena realizar avalúo a través de Perito para determinar el valor comercial de vivienda y demás mejoras relacionadas en la diligencia de secuestro.

El Juzgado designa para esa labor al señor NORBERTO RODRIGUEZ, auxiliar de justicia, quien deberá rendir el peritaje en un lapso de diez (10) contados a partir de la notificación de este auto.

Surtido el traslado pertinente del avalúo, se procederá a fijar fecha de remate atendiendo la solicitud que realiza el apoderado de la parte demandante.

El valor de los honorarios que se fijen al Perito serán cancelados inicialmente por la parte demandante.

NOTIFÍQUESE;


ÁNGELA MARÍA PINZÓN MEDINA

Juez

JUZGADO QUINTO PROMISCO MUNICIPAL DE LA DORADA, CALDAS
<u>NOTIFICACIÓN POR ESTADOS</u>
La providencia anterior se notifica en el Estado
No. 120
Agosto 1º de 2019.
JORGE ANIBAL ÁLVAREZ ALARCÓN Secretario

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Palacio de Justicia

Carrera 2 Esquina N° 16-02

Teléfono 8574141- Fax 8570077

LA SUSCRITA JUEZ DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA DORADA, CALDAS, en uso de la facultad conferida en el artículo 8º de la LEY 1395 de 2010, que reformo el artículo 116 del Código de Procedimiento Civil,

HACE CONSTAR:

Que revisado el proceso de **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL** promovido por los señores **ELISA RAMÍREZ, EVERARDO OSSA ALARCÓN Y OTROS**, a través de apoderada judicial en contra de **TRANSPORTES RÁPIDO TOLIMA S.A., TRANSPORTES RÁPIDO HUMADEA S.A. Y OTROS**, Radicado bajo el No. 2009-00400-00 se pudo constatar que el señor **NORBERTO RODRIGUEZ** identificado con la C.C. No. 13.883.060 expedida en Barrancabermeja - Santander, se desempeñó como Perito por encontrarse en la lista de Auxiliar de la Justicia, vigente para la época en que tomo posesión del cargo,

La presente constancia se expide a solicitud del señor Norberto Rodríguez, hoy veintisiete (27) de Noviembre de dos mil dieciocho (2018).

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Catalina Franco Arias'.

CATALINA FRANCO ARIAS

JUEZ

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maricelly Primo Echeverria'.

MARICELLY PRIMO ECHEVERRIA

SECRETARIA



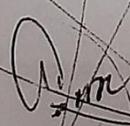
REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCOO MUNICIPAL LA DORADA - CALDAS
PALACIO DE JUSTICIA 3º. PISO. TELEFAX.-8574138

EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO PRIMERO PROMISCOO MUNICIPAL DE LA DORADA CALDAS,

CERTIFICA

Que el señor NORBERTO RODRIGUEZ identificado con la c.c. 13.883.060 de Barrancabermeja S.S., integra la lista de auxiliares y colaboradores de la justicia de este Circuito Judicial, desempeñándose desde el año 2006 como secuestre y perito de bienes muebles e inmuebles urbanos y rurales, vehículos, maquinaria, en asuntos de responsabilidad civil extracontractual y otros, cargos que ha venido ejerciendo con idoneidad en cumplimiento de sus funciones.

Se expide a solicitud del interesado, en la Dorada, Caldas, a seis (6) días de noviembre de dos mil veinte (2020).



ARNULFO TOVAR TORRES
SECRETARIO



Miembros Asociados y Federados a la
ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS
ASOLONJAS

Corporaciones Legalmente constituidas de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1995-1420 de 1998 y ley 388 de 1997, y debidamente inscritas y registradas en la Cámara de Comercio de Bogotá y en el Ministerio de Desarrollo Económico, Resolución 032133. **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF** emitidas por **IASB INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD**, en concordancia con las **IVS NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION** emitidas por **INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE**

CERTIFICA QUE:

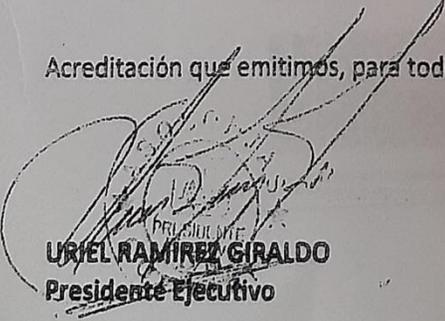
NORBERTO RODRIGUEZ

Identificado con Cédula de Ciudadanía No 13.883.060
Es Miembro Activo de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS ASOLONJAS**

Vigencia Afiliación ASOLONJAS

ENERO 2021

Acreditación que emitimos, para todos los efectos legales, en Bogotá D.C.


URIEL RAMIREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 13.883.060

RODRIGUEZ
APELLIDOS

NORBERTO
NOMBRES



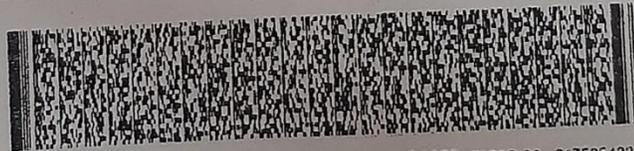
Norberto Rodriguez
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 01-JUL-1954
LA DORADA
(CALDAS)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.65 O+ M
ESTATURA G.S. RH SEXO
20-AGO-1975 BARRANÇABERMEJA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Juan Carlos Galindo Vazha
REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VAZHA



A-0904900-43157396-M-0013883060-20070320

0213207079C 02 217505433

Norberto Rodriguez

