

recurso de apelacion auto que solicita adjudicacion directa en proceso de referencia
500064089001-2021-00394-00

Jk Guevara <juacaguega@yahoo.es>

Mié 15/02/2023 6:44 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Meta - Acacias <j01prmacacias@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial Saludo;

Adjunto envié apelación referente a la solicitud de adjudicación directa por la parte actora dentro del proceso de la referencia 500064089001-2021-00394-00.

por consiguiente anexo avaluó comercial donde se evidencia el valor real del bien para tener en cuenta.

agradezco el interés que pueda prestar a este memorial y adjunto.

atentamente;

JUAN CARLOS GUEVARA GARAY
TEL. 3143882567
ABOGADO.

Señor Juez Primero Promiscuo Municipal de Acacias Meta

Proceso : 500064089001-2021-00394-00
Clase : EJECUTIVO SINGULARA DE MINIA CUANTIA
DENANDANTE : JHON FAIBER BLANDON OSORIO
DEMANADADO : MARIA DEYANIRA GUTIERREZ JIMENEZ

Referencia : **Apelación Auto de solicitud de adjudicación directa**

Respetados Doctor:

Me permito pronunciarme ante usted respecto del auto de fecha 09 de febrero 2023, haciendo uso de los recursos ordinarios ante usted de reposición y en subsidio de apelación, respecto de la consideración:

CONSIDERACIONES

"...Finalmente, de la solicitud de adjudicación directa del bien inmueble gravado con garantía real, presentada por el apoderado de la parte actora, el despacho dispondrá que, a través de la secretaría del Juzgado, se corra traslado de la petición de conformidad a lo ordenado en el artículo 110 del C.G.P."

Cualquier traslado que deba surtirse en audiencia se cumplirá permitiéndole a la parte respectiva que haga uso de la palabra. Salvo norma en contrario, todo traslado que deba surtirse por fuera de audiencia, se surtirá en secretaría por el término de tres (3) días y no requerirá auto ni constancia en el expediente.

Por medio del presente y teniendo en cuenta el artículo 320 del Código General del Proceso numeral noveno(09), me permito respetuosamente dirigirme a usted en calidad de abogado representante de la señor María Deyanira Gutiérrez Jiménez, con el fin de Oponernos a la entrega directa de bien incorporado en este proceso como medida cautelar, el cual se encuentra en embargado, aun haciendo falta etapas procesales como como son la diligencia de secuestre, la cual no se ha llevado a cabo y posteriormente la de remate.

Como así tampoco por parte del por el togado ABDUL MUSTAFA IZA , no se ha presentado avaluó alguno del predio, del cual nos permitimos muy respetuosamente allegar a su despacho para que se tenga en cuenta y por ende el valor comercial real del mismo, para que se tenga en cuenta dentro de las pretensiones económicas presentadas

por el demandante, puesto que allí estarían presentes un remanente dentro del mismo, por tal motivo al hacer una entrega directa causaría un detrimento económico en mi defendida.

Agradezco de ante mano la colaboración del presente

De usted

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Carlos Guevara Garay', with a long horizontal line extending to the right.

JUAN CARLOS GUEVARA GARAY

CC No. 79.471.854 de Bogotá

T.P. 300.042 del CSJ

Abogado.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

El presente informe corresponde a un avalúo comercial sobre el predio LOTE 10

1.1 CLASE DE AVALUO: Determinación valor comercial

1.2 TIPO DE INMUEBLE:

Predio rural, por su ubicación y tamaño está diseñada para vivienda campestre.

1.3 LOCALIZACION: Vereda: SAN JUANITO

Municipio: ACACIAS

Departamento: Del Meta

1.4 ACCESO:

Salimos de Acacias vía antigua a Guamal, recorremos esta por 3 km y nos desviamos a la derecha, recorremos otros 3 km encontramos una puerta de color negro a margen derecha, recorremos esta por (500 m) y encontramos el predio a margen derecha.

Coordenadas del predio 3° 56' 52" - 73° 43' 34"

1.5 DESTINACION: En el momento es un lote sin explotación definida. Según el plan de ordenamiento esta se puede usar como vivienda rural, o de descanso, por su extensión y ubicación en el sector encontramos casas de descanso.

1.6 DOCUMENTOS PARA EL AVALUO:

- Certificado de Tradición y Libertad.
- 1719 DE 20 - MARZO - 2015 NOTARIA SEGUNDA VILLAVICENCIO

1.7 SOLICITANTE: MARIA DEYANIRA GUTIERREZ JIMENEZ C.C. 21.176.476

1.8 FECHA DE VISITA: SEPTIEMBRE 22 DEL 2022

1.9 FECHA INFORME: SEPTIEMBRE 26 DEL 2022

2. SOPORTE JURIDICO

Los aspectos jurídicos del predio que se presentan en este informe no constituyen estudio de títulos.

PROPIETARIO: MARIA DEYANIRA GUTIERREZ JIMENEZ C.C. 21.176.476
MATRICULA INMOBILIARIA 232-50300

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro BOGOTA D.C.

19-0718VL

CEDULA CATASTRAL: 50006000100030090000

Escritura: 1719 DE 20 - MARZO - 2015 NOTARIA SEGUNDA VILLAVICENCIO

3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION

El sector tiene las siguientes características:

3.1 CLIMA

La región tiene las siguientes características climáticas:

Latitud: 03° 59'15" Norte

Longitud: 73° 45'20" Oeste

Temperatura media: 25°C

Precipitación: 3.000 mm. / año

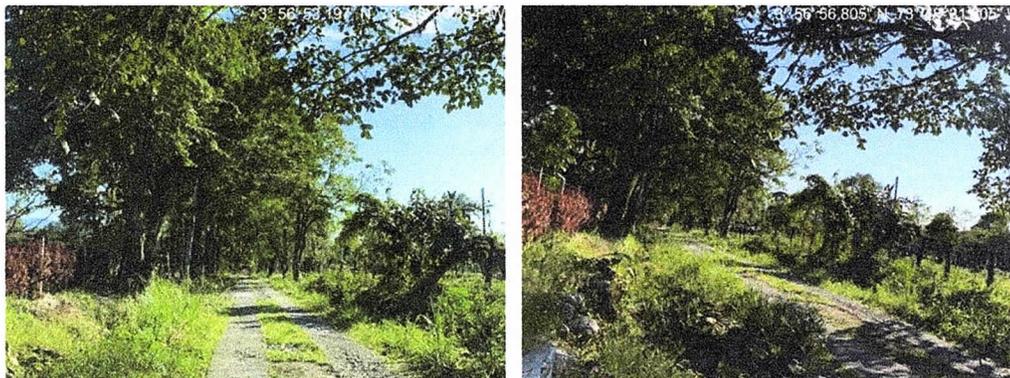
Altura sobre nivel del mar: 450 m

3.2 HIDROGRAFÍA

El predio cuenta con acueducto Veredal.

3.4 VIAS:

En las vías son pavimentadas en su mayoría, y en los últimos metros encontramos con huellas en concreto.

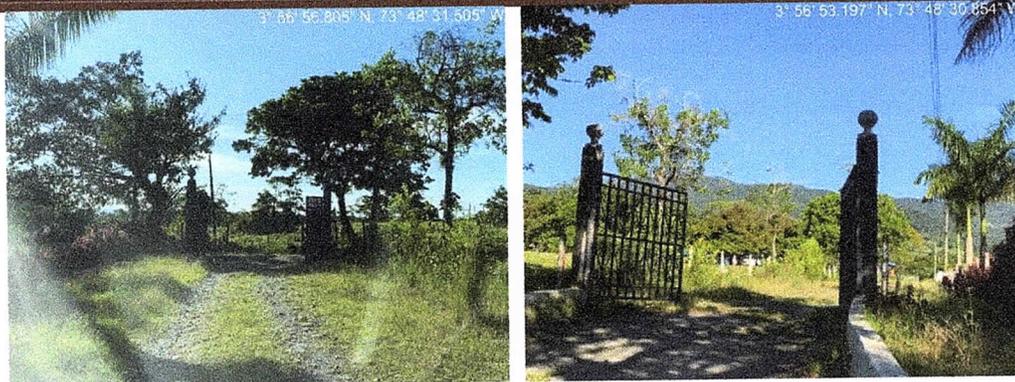


VIA

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro BOGOTA D.C.

19-0718VL

AVALUO LOTE 10 MARIA DEYANIRA GUTIERREZ JIMENEZ



ENTRADA AL PREDIO

3.5 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

Es un sector de transición en el cual se mezclan diferentes actividades, como lo son la agrícola, comercial, residencial.

La actividad agrícola se caracteriza por el uso para pastos.

Las actividades de tipo comercial se aprecian de la siguiente manera en el sector:

- Sobre la carretera se encuentran algunas tiendas, de víveres, hoteles.

3.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:

La región cuenta con redes de energía eléctrica, telefonía, y cerca al casco urbano se cuenta con servicio de gas. Cada predio del sector cuenta con solución individual para suministro de agua y manejo de aguas residuales.

3.7 TRANSPORTE PUBLICO:

Al sector se accede por medio de transporte publico tipo taxi.

4. NORMA DE USO DEL SUELO:

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial de ACACIAS reglamentado en el Acuerdo 184 de diciembre 10 del 2011, artículo 38 y plano C-5 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial dentro del suelo rural en área de actividad de suelo de desarrollo agropecuario sostenible, con vivienda tipo chalet.

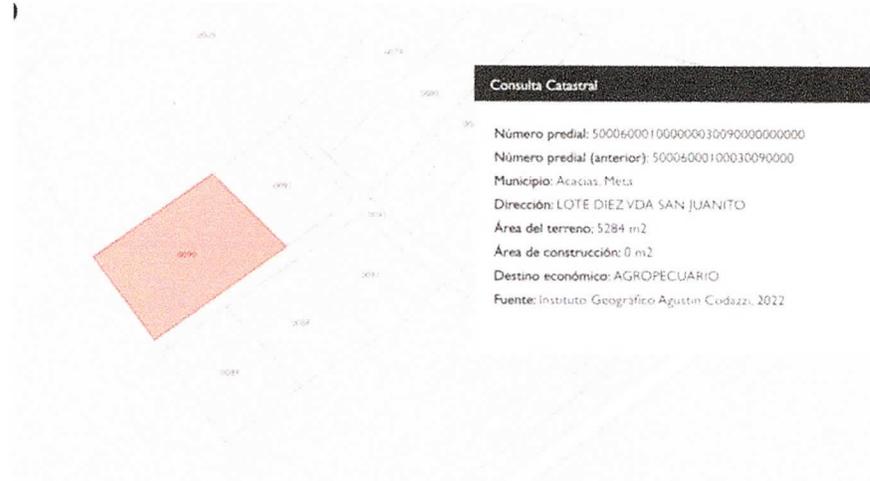
5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro BOGOTA D.C.

19-0718VL

AVALUO LOTE 10 MARIA DEYANIRA GUTIERREZ JIMENEZ

5.1 FORMA:



5.2 AREA:

Área del Predio

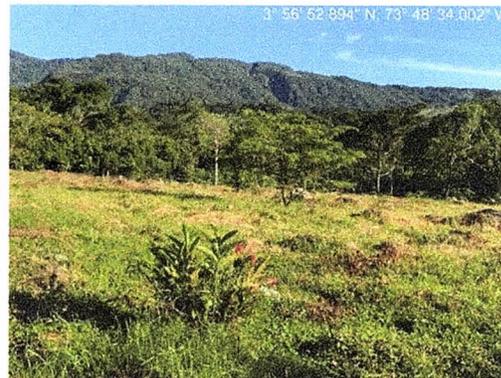
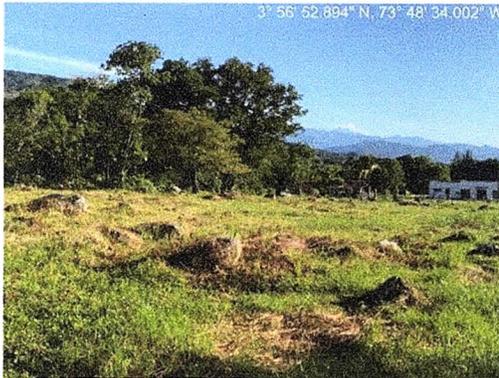
Por Certificado Tradición y Libertad:

5284.030 m²

Por catastro:

N/A

5.3 USO ACTUAL:



INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31^a No. 36-40 Centro BOGOTA D.C.

19-0718VL

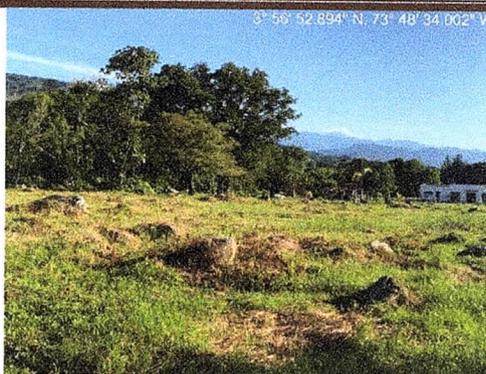
AVALUO LOTE 10 MARIA DEYANIRA GUTIERREZ JIMENEZ



INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro BOGOTA D.C.

19-0718VL

AVALUO LOTE 10 MARIA DEYANIRA GUTIERREZ JIMENEZ



ASPECTO PREDIO

5.4 INFRAESTRUCTURA

- Vías internas: el predio no tiene vía Es carreteable en su totalidad.
- Agua: El predio no cuenta con acueducto, pero el conjunto de casas si cuenta con acueducto propio, en el predio en estudio, encontramos el desarenador.

5.5 LINDEROS

Por escritura pública y levantamiento topográfico se tiene la siguiente información de linderos:

NORTE: Linda con el lote número 1 con una extensión de (81,7 m)

ORIENTE: Linda con el lote número 9 con una extensión de (61,1 m)

SUR: Linda con el lote número 11 con servidumbre de transito al medio de (9 m), en una extensión de (47,6 m)

OCCIDENTE: Linda con predios de PEDRO ROMERO en una extensión de (59,9 m)

5.6 ESTRUCTURAS

El predio no cuenta con construcciones, no tiene explotación, pero está en una zona de vivienda campestre.

6. ASPECTOS DE COMERCIALIZACION:

El predio está ubicado en una región que ofrece un importante desarrollo, en

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro BOGOTA D.C.

19-0718VL

actividades comerciales y de turismo.

7. ASPECTOS DE VALORIZACION:

Adicionalmente la localización cercana al límite urbano de la ciudad es un aspecto de valorización a resaltar.

El desarrollo de la ciudad de ACACIAS y del Piedemonte Llanero, la baja en el petrolero, la cercanía con Bogotá, son algunos elementos que inciden en la importante valorización del sector. El cambio de finca ganadera a vivienda rural o casas de descanso, en la mayoría de los casos estas son usadas para turismo

8. SUSTENTACION DEL AVALUO:

Para la realización de este avalúo y llegar a determinar su valor, se adelantó visita personal al inmueble, se hizo verificación sobre el terreno, se cotejaron resultados frente a los documentos soportes facilitados.

Se analizó el estado del predio, características físicas, entorno y zona de influencia, se investigó por transacciones de compra y venta, oferta y demanda de inmuebles similares o comparables en el sector y zonas semejantes. Se investigó sobre la normatividad de uso del suelo, tendencias y planes de desarrollo. De manera que la suma de factores reunidos permita tener los suficientes elementos de juicio para emitir un concepto sobre el valor estimado de las áreas que componen el inmueble que se avalúa.

9 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL PREDIO.

Se aplicaron los diferentes métodos de comparativo y encuesta:

AVALUO LOTE 10 MARIA DEYANIRA GUTIERREZ JIMENEZ

HOMOGENIZACION VENTA INMUEBLES								
Teléfono	VALOR TOTAL	TAMAÑO M2	VALOR PREDIO	Fuente	Factor Fuente	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
3114847559	45.000.000	1.370	\$ 32.847	Oferta	1,00	1,10	1,20	\$ 43.358
3118838880	\$ 50.000.000	1.332	\$ 37.538	Oferta	1,00	1,00	1,10	\$ 41.291
3142533374	\$ 90.000.000	1.752	\$ 51.370	Oferta	0,90	1,00	1,00	\$ 46.233
3108165561	\$ 15.000.000	320	\$ 46.875	Oferta	1,00	1,00	1,00	\$ 46.875
3212822459	100.000.000	2.600	\$ 38.462	Oferta	1,00	1,10	1,10	\$ 46.538
	Promedio	41.418					Promedio	44.859
	Desv. Standar	7.518					Desv. Standar	2.437
	Coef. De Variación	18,15%					Coef. De Variación	5,43%

VALOR ADOPTADO POR M² . 44859

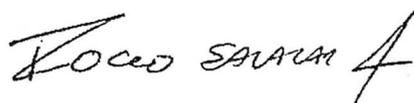
9.1 METODO COMPARACION DIRECTA CON EL MERCADO

En el sector no se encontraron predios similares y comparables. El mercado de los predios es muy variable y depende de ubicación, estrato, dotación ofrecida etc. Se considera que para el presente avalúo se puede tomar el precio mínimo ajustado.

10. VALOR DEL LOTE

DESCRIPCIÓN	M2	VALOR M2 (\$)	VALOR AVALUÓ (\$)
Valor total del TERRENO	5.284	44.859	\$ 237.036.302
			\$ 0
		TOTAL	\$ 237.036.302

VALOR DEL AVALUO: DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS UN PESOS (237.036.301)



ROCIO SALAZAR CUERVO
AVALUADORA
 RNA 4043 AVAL-25164616

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
 Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
 Carrera 31ª No. 36-40 Centro BOGOTA D.C.

19-0718VL

11 ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se observaron aspectos desvalorizantes que influyan considerablemente en el valor del bien.

12 USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El predio no cuenta con construcciones, no tiene explotación, pero está en una zona de vivienda campestre. El mejor uso, es vivienda campestre para uso habitacional o tomando encuentra el sector para ser alquilada para fines turísticos.

13. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, y a las consideraciones expresadas, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor de mercado del bien en estudio, las siguientes particularidades:

- La ubicación del inmueble dentro de la zona y particularmente dentro de la ciudad.
- Los precios en la zona de influencia y zonas geoeconómicas homogéneas, con fundamento en las ofertas de inmuebles similares o comparables.

14. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado. A continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

15.1. Enfoque de comparación de ventas:

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro BOGOTA D.C.

19-0718VL

estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

15.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

15.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

16.1. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Para efectos de establecer el valor de mercado del bien material del presente avalúo se empleó la metodología basada en el **Enfoque de Comparación de Ventas**.

16.2 JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

17. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro BOGOTA D.C.

19-0718VL

AVALUO LOTE 10 MARIA DEYANIRA GUTIERREZ JIMENEZ

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro BOGOTA D.C.

19-0718VL

bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

18. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

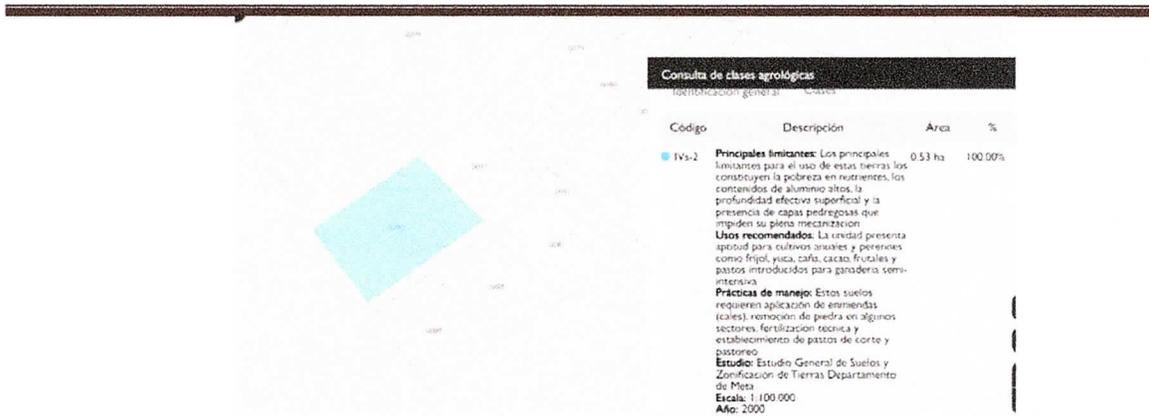
La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

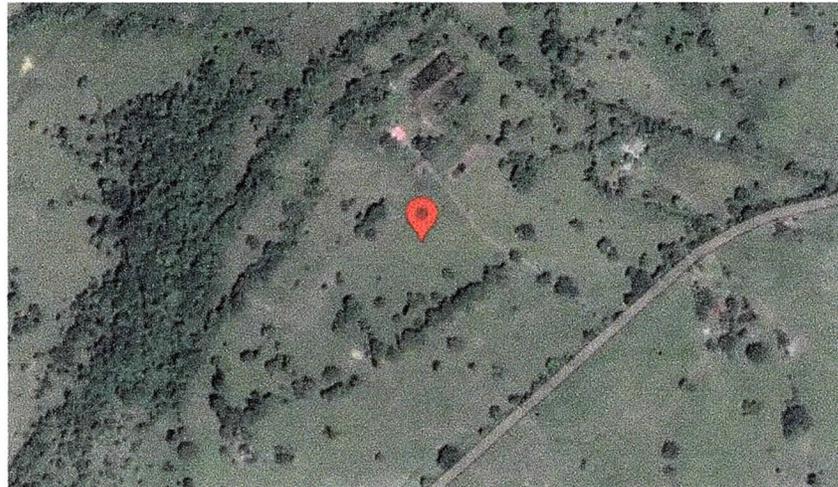
El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

AVALUO LOTE 10 MARIA DEYANIRA GUTIERREZ JIMENEZ



Principales limitantes: Los principales limitantes para el uso de estas tierras los constituyen la pobreza en nutrientes, los contenidos de aluminio altos, la profundidad efectiva superficial y la presencia de capas pedregosas que impiden su plena mecanización
Usos recomendados: La unidad presenta aptitud para cultivos anuales y perennes como fríjol, yuca, caña, cacao, frutales y pastos introducidos para ganadería semi-intensiva
Prácticas de manejo: Estos suelos requieren aplicación de enmiendas (cales), remoción de piedra en algunos sectores, fertilización técnica y establecimiento de pastos de corte y pastoreo



UBIACIÓN DEL PREDIO

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro BOGOTA D.C.

19-0718VL

AVALUO LOTE 10 MARIA DEYANIRA GUTIERREZ JIMENEZ



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 908796614-2

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

El señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25164616, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-25164616.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
15 Jun 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
16 Ene 2020

Regimen
Regimen Academico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
15 Jun 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
16 Ene 2020

Regimen
Regimen Academico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Regimen Academico

Página 1 de 6

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro BOGOTA D.C.

19-0718VL

AVALUO LOTE 10 MARIA DEYANIRA GUTIERREZ JIMENEZ



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
31 Mar 2020

Regimen
Regimen Academico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Regimen Academico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
15 Jun 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
16 Ene 2020

Regimen
Regimen Academico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Regimen Academico

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro BOGOTA D.C.

19-0718VL

AVALUO LOTE 10 MARIA DEYANIRA GUTIERREZ JIMENEZ



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Ene 2020

Regimen
Regimen 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 de inscripción
26 Ene 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Ene 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Ene 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro BOGOTA D.C.

19-0718VL

AVALUO LOTE 10 MARIA DEYANIRA GUTIERREZ JIMENEZ



Fecha de inscripción 28 Ene 2020	Regimen Regimen Academico
Categoría 13 Intangibles Especiales	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none">• Daño emergente . Lucro cesante . Daño moral . Servidumbres . Derechos herenciales y litigiosos . Demás derechos de indemnización . Cálculos compensatorios . Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores	
Fecha de inscripción 28 Ene 2020	Regimen Regimen Academico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1048, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0799, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2021 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0268, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Mayo de 2022 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 07 de Enero de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA,

Página 4 de 6

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro BOGOTA D.C.

19-0718VL

AVALUO LOTE 10 MARIA DEYANIRA GUTIERREZ JIMENEZ



se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 31A NO. 36-40
Teléfono: 3105724869
Correo Electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avaluos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniera Civil - Universidad del Quindío

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) ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 25154616.

El(la) señor(a) ROCIO SALAZAR CUERVO 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 contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a8520a42

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro BOGOTA D.C.

19-0718VL

AVALUO LOTE 10 MARIA DEYANIRA GUTIERREZ JIMENEZ



Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro BOGOTA D.C.

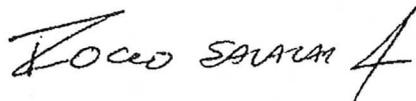
19-0718VL

AVALUO LOTE 10 MARIA DEYANIRA GUTIERREZ JIMENEZ

AVALUO COMERCIAL PREDIO RURAL

Nombre del predio: Lote 10
Dirección: vía antigua a Guamal
Vereda: SAN JUANITO
Municipio: ACACIAS
Departamento: META
Matrícula Inmobiliaria: 232-50300
Propiedad: MARIA DEYANIRA GUTIERREZ JIMENEZ C.C. 21.176.476
Solicitante:
Fecha Visita: SEPTIEMBRE 22 DEL 2022
Fecha Informe: SEPTIEMBRE 26 DEL 2022
Avaluador ROCIO SALAZAR CUERVO

**VALOR DEL AVALUO: DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES
TREINTA Y SEIS MIL TRECIENTOS UN PESOS (237.036.301)**



ROCIO SALAZAR CUERVO
RNA 4043 AVAL-25164616

INGENIERO CIVIL ROCIO SALAZAR CUERVO
Teléfono (*8) 6622093 Fax 6713084 Celular 310-5724869
Carrera 31ª No. 36-40 Centro BOGOTA D.C.

19-0718VL