



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Ibagué, abril 15 de 2.021

Señor

JUEZ PRIMERO PROMISCUO DE ROVIRA
E S D

Referencia Proceso Verbal de Pertenencia de ELSA VICTORIA PEÑA BOHÓRQUEZ Contra HEREDEROS INCIERTOS E INDETERMINADOS DEL CAUSANTE ARQUIMEDES PEÑA RIVERA Radicado Número 73624-40-89-001-2019-00181-00

JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ, residente en la ciudad de Ibagué, identificado como aparece al pie de mi firma obrando en calidad de perito debidamente Inscrito en la CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV con vigencia a partir del 2 de Septiembre de 2020 hasta el 2 de Septiembre de 2021, SE ME HA ASIGNADO EL NÚMERO DE AVALUADOR - AVAL19129440, con registro según RESOLUCIÓN No.00354 de Agosto 30 de 2019 por el cual se efectúa la inscripción en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA, me permito atender lo solicitado por el señor Juez, para adelantar la pericia de unos predios urbanos ubicado en la carrera 4ª No. 2-41 y 2-27 local comercial, bien inmueble con nomenclatura calle 2ª No 4 -38, otro local comercial ubicado en la carrera 4 No. 2-11, seguidamente otro local en la carrera 4ª No. 2 – 29, continuamos en la calle 2ª No. 4-36 lo dispuesto por el despacho es determinar la ubicación, identificación, linderos, área, mejoras construidas, su antigüedad, estudio de títulos tendientes a determinar con claridad si los predios objeto de debate son ejidos o del estado o privados y actos posesorios.

Presento el Certificado del Seminario Integral de Avalúos Dictado en la Universidad Antonio Nariño de Ibagué del 19 al 21 de Noviembre de 2009 con una duración de veinte (20) Horas, seminario este dictado por CORPOLONJAS DE COLOMBIA Con sede en Bogotá D.C; donde se comprobó mi idoneidad como Perito Avaluador Profesional, para valoración de Estados Financieros, con fines de préstamos y Activos del sector Público y privado para informes Contables en las Áreas: INMUEBLES URBANOS, AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA, INMUEBLES RURALES. AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA: AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO), AVALUOS ESPECIALES. después de la Ley 1673 de 2013 que rige los peritos en Colombia. Por intermedio de S.I.C. Y con la resolución 620 del IGAC. del 23 de septiembre de 2008. Se adjunta la Certificación

PARTICIPE EN EL CURSO DE Avalúos de Bienes Raíces con una intensidad de sesenta (60) horas en la FACULTAD DE TECNOLOGIAS DE LA UNIVERSIDAD DEL TOLIMA en junio de dos mil tres (2003) aporé copias simples de los reconocimientos otorgados, estos son los procesos donde he actuado durante los últimos veinte (20) años, se adjunta la Certificación.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

IDONEIDAD

Aporto la relación de mis actuaciones como perito a valuator en diferentes procesos conforme al Artículo 226 del C.G. del P. de acuerdo a los numerales 4, 5, 6. Conforme al Art. 226 del C.G.P. En cuanto al numeral 6 del Art. 226 DEL C. G. DEL P. No he actuado como Perito en procesos que la señora **ELSA VICTORIA PEÑA BOHÓQUEZ** como demandante ni demandada.

Este registro nos muestra el predio con nomenclatura actual carrera 4ª No 2 -27 como quedo después del incendio ocurrido en el año 1998, en cuyo local funcionaba una cafetería, que para la presente pericia lo denomino informe numero dos con el fin de darle un orden al dictamen.



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

El registro fotográfico que se aporta del local de la carrera 4ª No. 2 – 27 nos indica su estado actual con una remodelación total, donde funciona “EL GRAN REMATE PAISA”



A continuación, relaciono algunos trabajos realizados a través de los últimos veinte años de mi experiencia como perito valuador, Trabajos a la DIAN, al poder Judicial en las distintas Ramas, hace más o menos unos veinte años.

DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE
DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS

Ciudad Ibagué, Junio 04 de 2.009
CONTRIBUYENTE GAS CONDOR S.A. E.S.P.
NIT. NIT. 860.042.268-4
RADICADO NÚMERO 502-0009

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

*DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE
DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS
Ciudad Ibagué, Agosto 03 de 2.005
CONTRIBUYENTE CASAÑEDA PINZON GUILLERMO
NIT. 14.233.463
RADICADO NÚMERO 502-24*

*DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE
DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS
Ciudad Ibagué, Agosto 02 de 2.007
CONTRIBUYENTE LUIS ENRIQUE SANDOVAL.
RADICADO NÚMERO Expediente 200201455*

*DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE
DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS
Ciudad Ibagué, Septiembre 20 de 2.007
CONTRIBUYENTE CAMILO CALDERON.
RADICADO NÚMERO 236-026*

*DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE
DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS
Ciudad Ibagué, Julio 17 de 2.009
CONTRIBUYENTE PINTUVIDRIOS LTDA
NIT. 890.700.413-4
RADICADO NÚMERO DEL ACTO 243-015*

*Señor
Juez Doce Civil Municipal de Ibagué –Tolima
Ciudad.*

*Ref.: PROCESO VERBAL ESPECIAL DE PERTENENCIA adelantado por TERESA TORRES
SIERRA contra CORNELIA GUTIERREZ, IMELDA MORALES y otros inciertos e
indeterminados Rad. No. 73001-40-03-012-20130046300*

**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com**



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Señora
JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Ibagué

Referencia Proceso Ordinario de Pertenencia de SAMUEL BAQUERO ARIAS Contra GABRIEL RAMIREZ GOMEZ Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS RADICACIÓN No. 73001402300520140029900

Señora
JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACIÓN - TOLIMA
E. S. D.

Referencia PROCESO DECLARATIVO DE SIMULACIÓN – (TRAMITE VERBAL) DE SUCECIÓN DE ALICIA PADILLA VDA. DE MOLINA Contra JUAN ENRIQUE ORTIZ LIS, LUZ STELLA SOLANO Y/O ELISA ORTIZ LIS Rad. 2016-00007

Señor
JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ
Ciudad

Referencia Proceso Ejecutivo Singular de JAIRO ALBERTO SEGURA DIAZ Contra FREDY ALBERTO BOTERO CORREDOR Rad. No. 73001400300720100087300

Doctor
GERMAN OLAYA RODRIGUEZ
Ciudad

REF: PROCESO ORDINARIO DE SIMULACION DE ENRIQUE RODRIGUEZ VARON contra OLGA TERESA LEON y ANGELA CONSTANZA RINCON ZAMORA RADICADO No. 73001310300420150040400 QUE CURSA EN EL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE.

Señor
JUEZ QUINTO DE FAMILIA DE IBAGUÉ
E. S. D.

Referencia. : Proceso Sucesión Intestada
Causante : SAMUEL ARMANDO CASTAÑEDA GALLEGO Q.E.P.D.
Demandante : GLORIA MARCELA CASTAÑEDA MOLINA
Radicación : 73001311000520140053000

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Señor
JUEZ QUINTO DE FAMILIA DE IBAGUÉ
E. S. D.

Referencia. Proceso Ordinario de Liquidación Sucesión de ALFONSO LOPERA ALVAREZ Contra ALFONSO LOPERA RUBIO (Q.E.P.D.) RADICADO No 2013 - 256-00.

Señora
JUEZ NOVENA CIVIL MUNICIPAL
Ciudad

Referencia; Proceso Ordinario de Resolución de Contrato de HECTOR MORA RESTREPO Contra GENTIL CARRILLO MALAMBO Radicación No. 73001402200920160012200

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Ibagué

Referencia: Proceso Divisorio adelantado por GIOVANNY SANCHEZ PALOMINO Contra MARTHA LILIANA ABADIA REINA Y OTROS Rad. 2016-0022-00

Doctor
JUAN GILBERTO OVALLE TELLEZ
Juez Primero Civil Del Circuito de Ibagué
Ciudad

Referencia: Ordinario de PERTENENCIA de JOSE HERMES NAVARRO contra RAMON ESTUPIÑAN FUENTES y demás personas Indeterminadas e Inciertas radicación No. 2.005-00153-00

Señor
JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
Ibagué
REF: Proceso Ejecutivo de HERNAN GARZON PRIETO contra SANDRA ZULUAGA y MARCO ANTONIO SANCHEZ RADICACIÓN No, 2.006 -00258-00

Señores
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE
E. S. D.

REF: Proceso Ejecutivo Hipotecario de ROSALBA BOTERO BOTERO Contra PANDEREMA E.U. Radicación: 7300131030032011 00376 – 00

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Ibagué

REF: Proceso Ejecutivo Mixto de JOSE JOAQUIN PEÑA MOLANO Contra ALDEMAR GUAYARA SABOGAL Radicación No 2.014 – 00089-00

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Ibagué

REF: Proceso Ordinario de Pertenencia por Prescripción Ordinaria RUBEN DARIO DURAN SANCHEZ Contra LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA JIMENEZ Y ASOCIADOS LIMITADA Y HUGO ALFONSO JIMENEZ FONSECA Y/O PERSONAS DETERMINADAS E INDETERMINADAS, CIERTAS E INCIERTAS Radicación No. 2.011 00429-00

Señores
JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
Ibagué – Tolima

Referencia: Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado de INVERSIONES S. A. S Contra CLEOTILDE SOTO. Radicación No. 7300030072010 0056300.

DICTAMEN PERICIAL DENTRO DEL VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA Art. 375 C. G. del P.

Municipio de Rovira Tolima, Predios urbanos

Solicitado por: ***Despacho***

LOS PUNTOS A DESARROLLAR CONFORME LO SOLICITA EL DESPACHO:

- 1*. Determinar la ubicación de los predios.
- 2*. Identificación de los linderos.
- 3*. Área Superficial.
- 4*. Mejoras construidas y su antigüedad.
- 5*. Estudio de títulos, tendientes a determinar con claridad si los predios objeto de debate son ejidos o del estado o privados y actos posesorios.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

TENIENDO EN CUENTA LO COMPLEJO DEL PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA, PARA FACILITAR EL TRABAJO Y ANALISIS DEL DESPACHO, LO HE DIVIDIDO EN CINCO GRUPOS, EN ELLOS SE AGRUPA LOS CUATRO PUNTOS SOLICITADOS POR SU SEÑORIA. PARTIMOS DEL PUNTO DOS ASI:

1*. MEMORIA DESCRIPTIVA

- | | |
|------------------------------|---|
| 1.1*. Dirección | Predio urbano CARRERA 4 N 2-27 BARRIO CENTRO
del Municipio de Rovira -Tolima |
| 1.2*. Clase de Inmueble | Predio urbano local comercial. |
| 1.3*. Vecindario | Predios en su mayoría locales comerciales |
| 1.4*. Vías Acceso del Sector | <i>Para llegar al predio calle 2ª las carreras 3ª 4ª y 5ª</i> |
| 1.6*. Transporte | Público: Rutas de transporte de línea en camperos y particulares |
| 1.7*. Estrato | Tres (3) conforme a la calificación asignada por CIELSIA |
| 1.8*. Servicios Públicos: | |
| • Acueducto | Si Acueducto, Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Rovira E.S.P. EMSPUROVIRA. |
| • Alcantarillado | Si Municipal |
| • Energía Eléctrica | Si tiene acometida de CELSIA. |
| • Vía Interna | Si vehicular en regular estado. |

Nota: El certificado de tradición aportado para la pericia, generado con el Pin No. 190311790418872335, Impreso el 11 de marzo de 2019 a las 09:31:12 AM

Matricula inmobiliaria: 350-81288 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué - Tolima.

Me facilitaron el Certificado Catastral No.8842-386087-85301-0 Impreso el 21 de enero de 2019. El certificado está dirigido para el Juzgado Primero Promiscuo de Rovira – Tolima, con ficha Catastral: **01-00-0019-0017-000**

Vicios que afectan la propiedad Ninguno

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

2. El Municipio de Rovira, ubicado en el Departamento del Tolima, sobre la margen del río Luisa entre los ríos Coello y Cucuana entre otras fuentes hídricas que lo hacen llamar por su gran diversidad de fuentes hídricas. Elevación 949m, superficie 818Km² tiempo 21°C. Viento del N. a 6 Km, humedad del 70%.

Gentilicio: Rovirense

3* DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN OBJETO DE LA PERICIA

Es un lote de terreno totalmente irregular en su topografía con una serie de desniveles en su parte interna, consta con unas mejoras en varias etapas de acuerdo a los materiales y su fatiga de los mismos consiste en que la mampostería tiene materiales como el ladrillo tolete en la fachada que en la época de los años cincuenta utilizaban gaveras de 0.15m de ancho por 0.25m de largo por 0.08m de alto, de los años 1960 todas las fábricas de ladrillos (chircales) unificaron y estandarizaron la gaveras del ladrillo al industrializarlo en ancho de 0.11m, por 0.25m largo y 0.08 de alto, hago esta aclaración porque la fachada del predio que estamos identificando tiene un material mixto en sus muros de carga, ya que no tiene el bien inmueble estructura como columnas ni vigas de amarre, todos los muros son de carga, cuenta con pisos en cerámica de 0.60 X 0.60, cielo Razo en PVC que se soporta en una estructura metálica galvanizada material este muy liviano, la cubierta en a un agua en teja de zinc soportada por correas o perfiles metálicos de 3" X 1 ½ " con una canal pecho paloma en lámina galvanizada, su distribución es de un local grande con un división donde está un bodega sobre el costado derecho y al costado izquierdo un baño con unidad sanitaria y lavamanos con una posea que es utilizada para el lavado de traperos, contiguo a este espacio está instalada una puerta metálica, tipo guacharaca que se comunica con un espacio abierto con otro nivel inferior al local, cuenta con un piso en mortero de cemento fracturado una parte lo restante con piso en tierra con una construcción que tiene unos módulos donde posiblemente funcionaron unos baños, una alberca lavadero de acuerdo a los vestigios encontrados, que está en total abandono sobre el costado izquierdo, este espacio no tiene muro que lo independicen de los colindantes, en un pequeño tramo tiene un cerca de alambre con tres hilos de alambre de púas, con postes en madera rolliza, con un pasto relativamente corto al parecer lo cortaron de acuerdo a lo encontrado, relativamente limpio, con plantas de yuca, plátano con una extensión de doscientos cincuenta cinco metros con noventa y ocho centímetros cuadrados (255.98mts²), las mejoras están en varias etapas, los muros del fondo del local los levantaron para darle la caída al frente. Las cuchillas laterales donde están instaladas las correas o perfiles que soportan las tejas de zinc y la canal por los vestigios encontrados, la fatiga encontrada en el pegue del padrillo en el zinc que algunas piezas o tejas ya tiene herrumbre, esta parte data de unos quince (15) años, hay que tener en cuenta que el año 1998 este local sufrió un incendio y se perdió en su totalidad el local tal como hasta hace unos años en GOOGLE.COM figuraban fotos de ese acontecimiento yo tengo en mi archivo fotos de ese siniestro porque ha ce unos ocho años realice un dictamen pericial por un tema de humedad que estaba causando el abandono de predio, a uno de colindantes, por eso aporte a la pericia el registro fotográfico del estado del inmueble en el año 2013, el tema eléctrico fue arreglado, en su conducción y cableado. Eso debe tener unos nueve años de alambrado, como esa parte la solicito el apoderado Doctor Gallego, hay en algunos contadores o

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

medidores de la energía que su estructura era metálica los retiraron, solicitando el cambio o de oficio los retiraban la acometida, tenía que ser encauchetada sus tres líneas en lo monofásico, porque con un imán frenaban los contadores, lo sé porque la familia trabajo en electrolima que entro en liquidación y hoy una sobrina ocupa un cargo importante en CELSIA, los pisos en cerámica y el cielo raso en PVC tiene unos tres años de estar instalados, la pintura unos dos años. En el solar, este bien inmueble le fue adjudicado mediante Sentencia del **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE IBAGUÉ** el veintiuno (21) de Agosto de 1990 al señor ARQUIMEDES PEÑA RIVERA tal como aparece en el CERTIFICADO DE TRADICIÓN CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 350-81288, **aportado para la pericia, generado con el Pin No. 190311790418872335, Impreso el 11 de marzo de 2019 a las 09:31:12 AM**

Este es el GEOPORTAL DEL IGAC

3.1*. **LINDEROS ESPECIALES DEL PREDIO OBJETO DE PERTENENCIA**

REDACCIÓN TÉCNICA DE LINDEROS

LOTE N 2

PROPIETARIO: ARQUIMEDES PEÑA RIVERA
MUNICIPIO: ROVIRA
DEPARTAMENTO: TOLIMA
DIRECCION: CARRERA 4 N 2-41 BARRIO CENTRO
ÁREA LOTE: 255.98 m²
AREA CONSTRUCCION: 58.21 m²
NUMERO PREDIAL: 01-00-0019-0017-000
MATRICULA INMOBILIARIA: 350-81288

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

DATUM DE REFERENCIA: MAGNA-SIRGAS
PROYECCIÓN: CONFORME DE GAUSS
ORIGEN: CENTRO
LATITUD: 4°35'46,3215" E
LONGITUD: 74°04'39,028 5" W
NORTE: 1 000 000,000 m
ESTE: 1 000 000,000 m

LINDEROS TÉCNICOS

PUNTO DE PARTIDA. Se tomó como punto de partida el punto número 21, de coordenadas planas X=870964.829 m E y Y=961061.226 m N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con MIGUEL ANGEL PEÑA RIVERA Y ARQUIMEDES PEÑA RIVERA, de numero predial 01-00-0019-0018-000.

COLINDA ASÍ:

NORTE: Del punto número 21, en línea quebrada con dirección general NORESTE, hasta encontrar el punto número 34, de coordenadas planas X= 870972.889 m E. y Y= 961061.382 m N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con MIGUEL ANGEL PEÑA RIVERA Y ARQUIMEDES PEÑA RIVERA, de numero predial 01-00-0019-0018-000, con una distancia de 8.75 metros.

Del punto número 34, en línea quebrada con dirección general NORESTE, hasta encontrar el punto número 32, de coordenadas planas X= 870983.296 m E. y Y= 961066.735 m N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con MARIA LUBODELIA TORRES GOMES Y OTROS, de numero predial 01-00-0019-0019-000, con una distancia de 16.05 metros.

Del punto número 32, en dirección general SURESTE, hasta encontrar el punto número 26, de coordenadas planas X= 870991.832 m E. y Y= 961065.578 m N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con ESTHER JULIA LOPEZ VANEGAS, de numero predial 01-00-0019-0045-000, con una distancia de 8.62 metros.

Del punto número 26, en dirección general SURESTE, hasta encontrar el punto número 50, de coordenadas planas X= 870998.160 m E. y Y= 961064.720 m N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con MIGUEL ANGEL PEÑA RIVERA Y ARQUIMEDES PEÑA RIVERA, de numero predial 01-00-0019-0025-000, con una distancia de 6.38 metros.

ESTE: Del punto número 50, en dirección general SUROESTE, hasta encontrar el punto número 49, de coordenadas planas X= 870997.097 m. E y Y= 961054.463 m. N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con MIGUEL ANGEL PEÑA RIVERA Y ARQUIMEDES PEÑA RIVERA, de numero predial 01-00-0019-0025-000, con una distancia de 10.31 metros.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



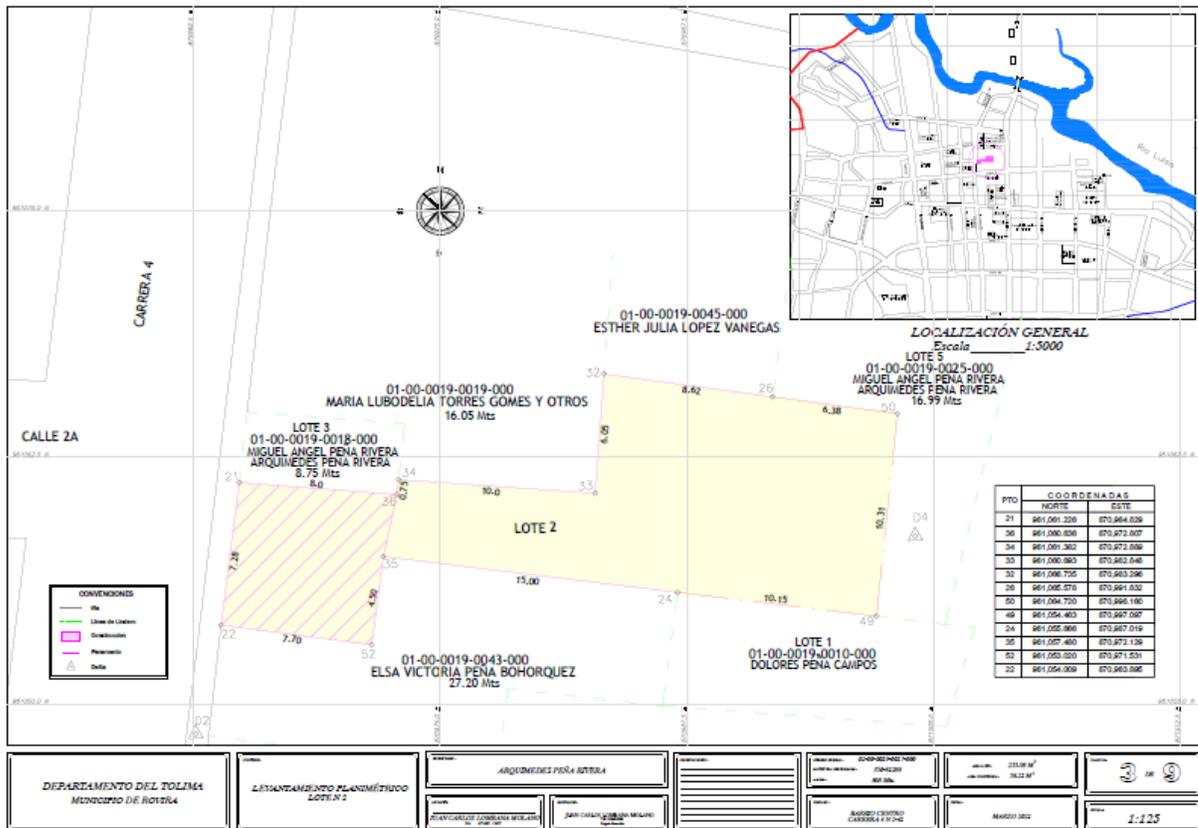
Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

SUR: Del punto número 49, en dirección general NOROESTE, hasta encontrar el punto número 24, de coordenadas planas X= 870987.019 m. E y Y= 961055.666 m. N, ubicado en sitio donde concurre la colindancia con DOLORES PEÑA CAMPOS, de numero predial 01-00-0019-0010-000, con una distancia de 10.15 metros.

Del punto número 24, en línea quebrada con dirección general SUROESTE, hasta encontrar el punto número 22, de coordenadas planas X= 870963.895 m. E y Y= 961054.009 m. N, ubicado en sitio donde concurre la colindancia con ELSA VICTORIA PEÑA BOHORQUEZ, de numero predial 01-00-0019-0043-000, con una distancia de 27.20 metros.

OESTE: Del punto número 22, en dirección general NORESTE, hasta encontrar el punto 21 de partida, de coordenadas planas ya conocidas, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con LA CARRERA 4, con una distancia de 7.28 metros y encierra.

Este es el plano del lote dos como lo he denominado para este trabajo, **AREA CONSTRUCCION: 58.21 m²** Es lo que esta chureado "con rayas en diagonal"





JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

PARA EFECTOS DE LO ORGANIZADO ESTE ES EL PREDIO 3

1*. MEMORIA DESCRIPTIVA

- | | |
|------------------------------|---|
| 1.1*. Dirección | Predio urbano CARRERA 4 N 2-29 BARRIO CENTRO del Municipio de Rovira -Tolima |
| 1.2*. Clase de Inmueble | Predio urbano local comercial. |
| 1.3*. Vecindario | Predios en su mayoría locales comerciales |
| 1.4*. Vías Acceso del Sector | Para llegar al predio calle 2ª las carreras 3ª 4ª y 5ª |
| 1.6*. Transporte | Público: Rutas de transporte de línea en camperos y particulares |
| 1.7*. Estrato | Tres (3) conforme a la calificación asignada por CIELSIA |
| 1.8*. Servicios Públicos: | |
| • Acueducto | Si Acueducto, Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Rovira E.S.P. EMSPUROVIRA. |
| • Alcantarillado | Si Municipal |
| • Energía Eléctrica | Si tiene acometida de CELSIA. |
| • Vía Interna | Si vehicular en regular estado. |

Nota: El certificado de tradición aportado para la pericia, generado con el Pin No. 190311967118872473, Impreso el 11 de marzo de 2019 a las 09:47:35PM

Matricula inmobiliaria: 350-81291 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué - Tolima.

Me facilitaron el Certificado Catastral No.8842-386087-85301-0 Impreso el 21 de enero de 2019. El certificado está dirigido para el Juzgado Primero Promiscuo de Rovira – Tolima, con ficha Catastral: **01-00-0019-0017-000**

Vicios que afectan la propiedad Ninguno

2. El Municipio de Rovira, ubicado en el Departamento del Tolima, sobre la margen del río Luisa entre los ríos Coello y Cucuana entre otras fuentes hídricas que lo hacen llamar por su gran diversidad de fuente hídricas. Elevación 949m, superficie 818Km² tiempo 21°C. Viento del N. a 6 Km, humedad del 70%.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional

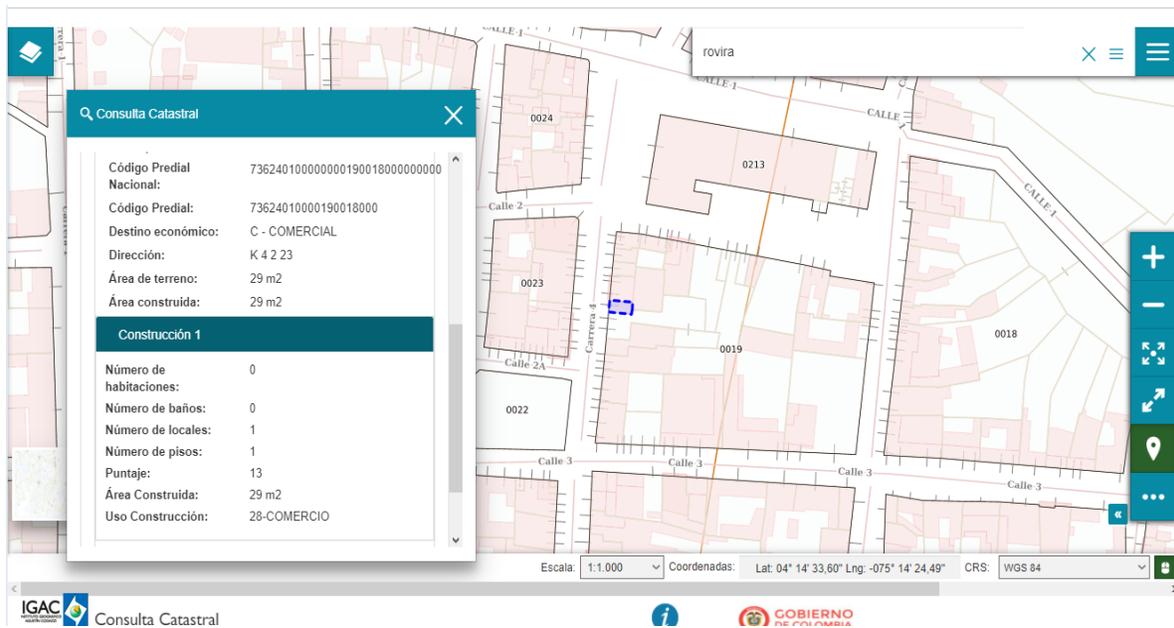


*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Gentilicio: Rovirense

3* DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN OBJETO DE LA PERICIA

Es un lote de terreno totalmente irregular en su topografía, tiene construido un local comercial, con un baño con unidad sanitaria y lavamanos pisos en cerámica, la mampostería con ladrillo tolete, la fachada el ladrillo tolete está sentado en forma de tabicón, con repelle y terminado con graniplas. La parte restante en tabique con repelle, estuco y pintura. La cubierta en teja de zinc sostenida por corres metálicas perfiles de 3" X 1 ½ "cielo raso con material acrílico PVC, la puerta del local es una reja enrollable metálica, la puerta del baño es en aluminio natural con tablero acrílico tono broce, el local cuenta en la actualidad con la acometida de la energía con cable antifraude, contador nuevo, con puntos eléctricos, con alambrado nuevo y con su polo a tierra par que CELSIA le aprobara la nueva instalación que es lo normado en estos casos. **PROPIETARIOS: ARQUIMEDES PEÑA RIVERA. ELSA VICTORIA PEÑA BOHORQUEZ, en común y proindiviso, con el cincuenta por ciento para cada uno**



REDACCIÓN TÉCNICA DE LINDEROS LOTE No. 3

**PROPIETARIO: ARQUIMEDES PEÑA RIVERA.
ELSA VICTORIA PEÑA BOHORQUEZ**

**MUNICIPIO: ROVIRA
DEPARTAMENTO: TOLIMA
DIRECCION: CARRERA 4 N 2-29 BARRIO CENTRO**

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

ÁREA LOTE: 28.78 m²
ÁREA CONSTRUCCION: 28.78 m²
NUMERO PREDIAL: 01-00-0019-0018-000
MATRICULA INMOBILIARIA: 350-81291

DATUM DE REFERENCIA: MAGNA-SIRGAS
PROYECCIÓN: CONFORME DE GAUSS
ORIGEN: CENTRO
LATITUD: 4°35'46,3215" E
LONGITUD: 74°04'39,028 5" W
NORTE: 1 000 000,000 m
ESTE: 1 000 000,000 m

LINDEROS TÉCNICOS

PUNTO DE PARTIDA. Se tomó como punto de partida el punto número 20, de coordenadas planas X= 870965.218 m E y Y= 961064.805 m N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con MARIA LUBODELIA TORRES GOMES Y OTROS, de numero predial 01-00-0019-0019-000.

COLINDA ASÍ:

NORTE: Del punto número 20, en dirección general SURESTE, hasta encontrar el punto número 53, de coordenadas planas X= 870973.197 m E. y Y= 961064.214 m N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con MARIA LUBODELIA TORRES GOMES Y OTROS, de numero predial 01-00-0019-0019-000, con una distancia de 8.00 metros.

ESTE: Del punto número 53, en dirección general SUROESTE, hasta encontrar el punto número 34, de coordenadas planas X= 870972.889 m. E y Y= 961061.382 m. N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con MARIA LUBODELIA TORRES GOMES Y OTROS, de numero predial 01-00-0019-0019-000, con una distancia de 2.85 metros.

Del punto número 34, en dirección general SUROESTE, hasta encontrar el punto número 36, de coordenadas planas X= 870972.807 m. E y Y= 961060.636 m. N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con ARQUIMEDES PEÑA RIVERA, de numero predial 01-00-0019-0017-000, con una distancia de 0.75 metros.

SUR: Del punto número 36, en dirección general NOROESTE, hasta encontrar el punto número 21, de coordenadas planas X= 870964.829 m. E y Y= 961061.226 m. N, ubicado en sitio donde concurre la colindancia con ARQUIMEDES PEÑA RIVERA, de numero predial 01-00-0019-0017-000 con una distancia de 8.0 metros.

OESTE: Del punto número 21, en dirección general NORESTE, hasta encontrar el punto 20 de partida, de coordenadas planas ya conocidas, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con LA CARRERA 4, con una distancia de 3.60 metros y encierra.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

- 1.4*. Vías Acceso del Sector Para llegar al predio calle 2ª las carreras 3ª 4ª y 5ª
1.6*. Transporte Público: Rutas de transporte de línea en camperos y particulares
- 1.7*. Estrato Tres (3) conforme a la calificación asignada por CIELSIA
- 1.8*. Servicios Públicos:
- Acueducto Si Acueducto, Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Rovira E.S.P. EMSPUROVIRA.
 - Alcantarillado Si Municipal
 - Energía Eléctrica Si tiene acometida de CELSIA.
 - Vía Interna Si vehicular en regular estado.

Nota: El certificado de tradición aportado para la pericia, generado con el Pin No. 190311967118872473, Impreso el 11 de marzo de 2019 a las 09:47:35PM

Matricula inmobiliaria: 350-81291 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué - Tolima.

Me facilitaron el Certificado Catastral No.8842-386087-85301-0 Impreso el 21 de enero de 2019. El certificado está dirigido para el Juzgado Primero Promiscuo de Rovira – Tolima, con ficha Catastral: **01-00-0019-0021-000**

Vicios que afectan la propiedad Ninguno

2. El Municipio de Rovira, ubicado en el Departamento del Tolima, sobre la margen del río Luisa entre los ríos Coello y Cucuana entre otras fuentes hídricas que lo hacen llamar por su gran diversidad de fuente hídricas. Elevación 949m, superficie 818Km2 tiempo 21°C. Viento del N. a 6 Km, humedad del 70%.

Gentilicio: Rovirense

3* DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN OBJETO DE LA PERICIA

Es un lote de terreno totalmente irregular en su topografía, tiene construido un local comercial, con una bodega, un baño con unidad sanitaria y lavamanos pisos en cerámica, la mampostería con ladrillo tolete, la facha el ladrillo tolete está sentado en forma de tabicón, con repelle y terminado con graniplas. La parte restante en tabique con repelle, estuco y pintura. La cubierta en teja de zinc sostenida por corres metálicas perfiles de 3" X 1 ½ "cielo raso con material acrílico PVC, la puerta del local es una puerta metálica de dos abas tipo guacharaca, la puerta del baño es en aluminio natural con tablero acrílico tono broce, el local cuenta en la actualidad con la acometida de la energía con cable antifraude, contador nuevo, con puntos eléctricos, con alambrado nuevo y con su polo a tierra par que CELSIA le

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

aprobara la nueva instalación que es lo normado en estos casos. **PROPIETARIOS: ARQUIMEDES PEÑA RIVERA. ELSA VICTORIA PEÑA BOHORQUEZ**, en común y proindiviso, con el cincuenta por ciento para cada uno

Escala: 1:1.000 | Coordenadas: Lat: 04° 14' 33,60" Lng: -075° 14' 24,49" | CRS: WGS 84

REDACCIÓN TÉCNICA DE LINDEROS

LOTE N 4

**PROPIETARIO: MIGUEL ANGEL PEÑA RIVERA
ARQUIMEDES PEÑA RIVERA**

MUNICIPIO: ROVIRA

DEPARTAMENTO: TOLIMA

DIRECCION: CARRERA 4 N 2-11 BARRIO CENTRO

ÁREA: 33.19 m²

AREA CONSTRUCCION: 33.19 m²

NUMERO PREDIAL: 01-00-0019-0021-000

MATRICULA INMOBILIARIA: 350-81291

DATUM DE REFERENCIA: MAGNA-SIRGAS

PROYECCIÓN: CONFORME DE GAUSS

ORIGEN: CENTRO

LATITUD: 4°35'46,3215" E

LONGITUD: 74°04'39,028 5" W

NORTE: 1 000 000,000 m

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

ESTE: 1 000 000,000 m

LINDEROS TÉCNICOS

PUNTO DE PARTIDA. Se tomó como punto de partida el punto número 13, de coordenadas planas X= 870967.159 m E y Y= 961081.279 m N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con RUMALDO GUZMAN VILLANUEVA, de numero predial 01-00-0019-0024-000.

COLINDA ASÍ:

NORTE: Del punto número 13, en línea quebrada con dirección general SURESTE, hasta encontrar el punto número 38, de coordenadas planas X= 870974.383 m E. y Y= 961081.023 m N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con RUMALDO GUZMAN VILLANUEVA, de numero predial 01-00-0019-0024-000, con una distancia de 7.80 metros.

ESTE: Del punto número 38, en línea quebrada con dirección general SUROESTE, hasta encontrar el punto número 39, de coordenadas planas X= 870974.360 m. E y Y= 961076.703 m. N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con RUMALDO GUZMAN VILLANUEVA, de numero predial 01-00-0019-0024-000, con una distancia de 4.40 metros.

SUR: Del punto número 39, en línea quebrada con dirección general NOROESTE, hasta encontrar el punto número 12, de coordenadas planas X= 870966.634 m. E y Y= 961076.946 m. N, ubicado en sitio donde concurre la colindancia con OLGA LEONOR PEÑA RIVERA, de numero predial 01-00-0019-0020-000, con una distancia de 8.37 metros.

OESTE: Del punto número 12, en dirección general NORESTE, hasta encontrar el punto 13 de partida, de coordenadas planas ya conocidas, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con CARRERA 4, con una distancia de 4.37 metros y encierra.

ÁREA SUPERFICIARIA: 33.19 m²

AREA CONSTRUCCION: 33.19 m²

NUMERO PREDIAL: 01-00-0019-0021-000

MATRICULA INMOBILIARIA: 350-81291

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



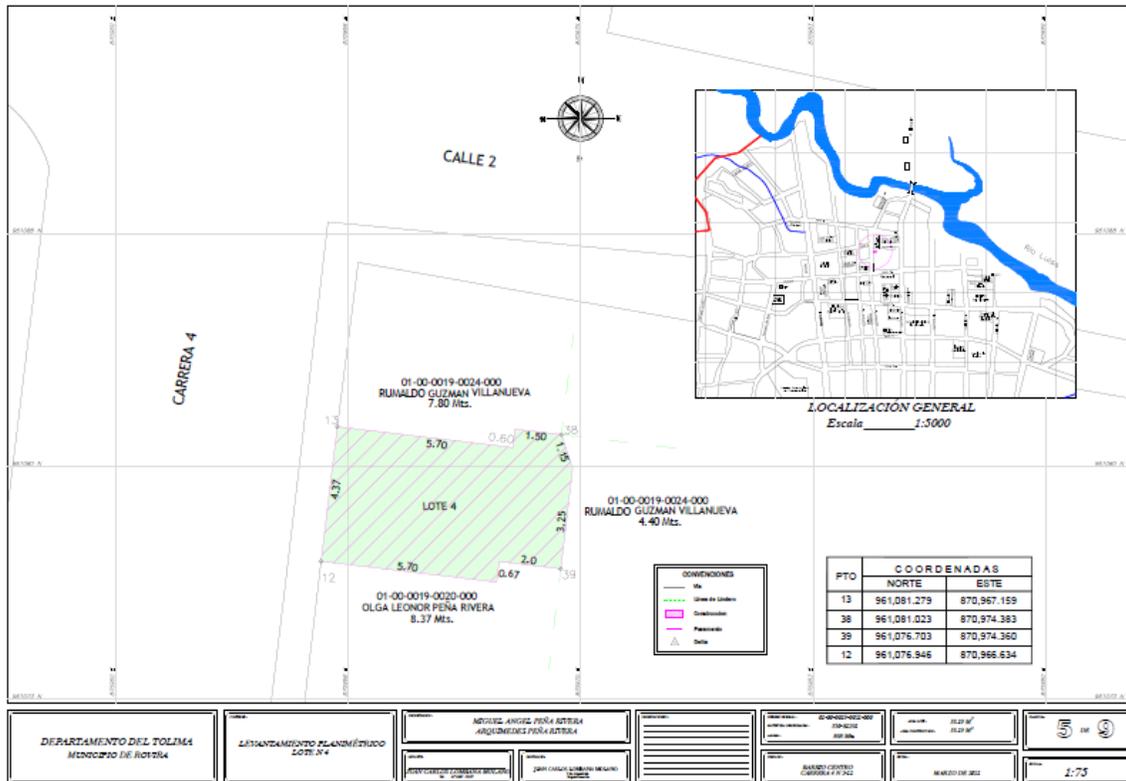
JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

LA PLANIMETRIA DEL LOTE CUATRO CONFORME A LO NORMADO

LOTE 4



PARA EFECTOS DE LO ORGANIZADO ESTE ES EL PREDIO 5

1*. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1*. Dirección: Predio urbano **CALLE 2ª N 4-34 BARRIO CENTRO** del Municipio de Rovira -Tolima
- 1.2*. Clase de Inmueble: Predio urbano sin construcción.
- 1.3*. Vecindario: Predios en su mayoría locales comerciales la plaza de mercado
- 1.4*. Vías Acceso del Sector: *Para llegar al predio calle 2ª las carreras 3ª 4ª y 5ª*

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

- 1.6*. Transporte Público: Rutas de transporte de línea en camperos y particulares
- 1.7*. Estrato Tres (3) conforme a la calificación asignada por CIELSIA
- 1.8*. Servicios Públicos:
- Acueducto Si Acueducto, Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Rovira E.S.P. EMSPUROVIRA. Sin acometida
 - Alcantarillado Si Municipal con acometida
 - Energía Eléctrica Si No acometida de CELSIA.
 - Vía Interna Si vehicular en regular estado.

Nota: El certificado de tradición aportado para la pericia, generado con el Pin No. 190311967118872473, Impreso el 11 de marzo de 2019 a las 09:47:35PM

Matricula inmobiliaria: 350-81291 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué - Tolima.

Me facilitaron el Certificado Catastral No.8842-386087-85301-0 Impreso el 21 de enero de 2019. El certificado está dirigido para el Juzgado Primero Promiscuo de Rovira – Tolima, con ficha Catastral: **01-00-0019-0021-000**

Vicios que afectan la propiedad Ninguno

2.. El Municipio de Rovira, ubicado en el Departamento del Tolima, sobre la margen del rio Luisa entre los ríos Coello y Cucuana entre otras fuentes hídricas que lo hacen llamar por su gran diversidad de fuente hídricas. Elevación 949m, superficie 818Km2 tiempo 21°C. Viento del N. a 6 Km, humedad del 70%.

Gentilicio: Rovirense

3* DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN OBJETO DE LA PERICIA

Es un lote de terreno totalmente irregular en su topografía, no tiene ningún tipo de mejoras, tiene una facha en ladrillo tolete, en su interior tiene un cultivo de caña de azúcar 48 matas yuca 40 plantas, ente banano y plátano hay 20 Kolinos **PROPIETARIOS: ARQUIMEDES PEÑA RIVERA.ELSA VICTORIA PEÑA BOHORQUEZ, en común y proindiviso, con el cincuenta por ciento para cada uno (50%) tiene un encerramiento en madera rolliza con tres hilos de alambre de púas, predio limpio, la señora Victoria, manifiesta que ella tiene ese cultivo que lo cuida y le mantiene limpio**

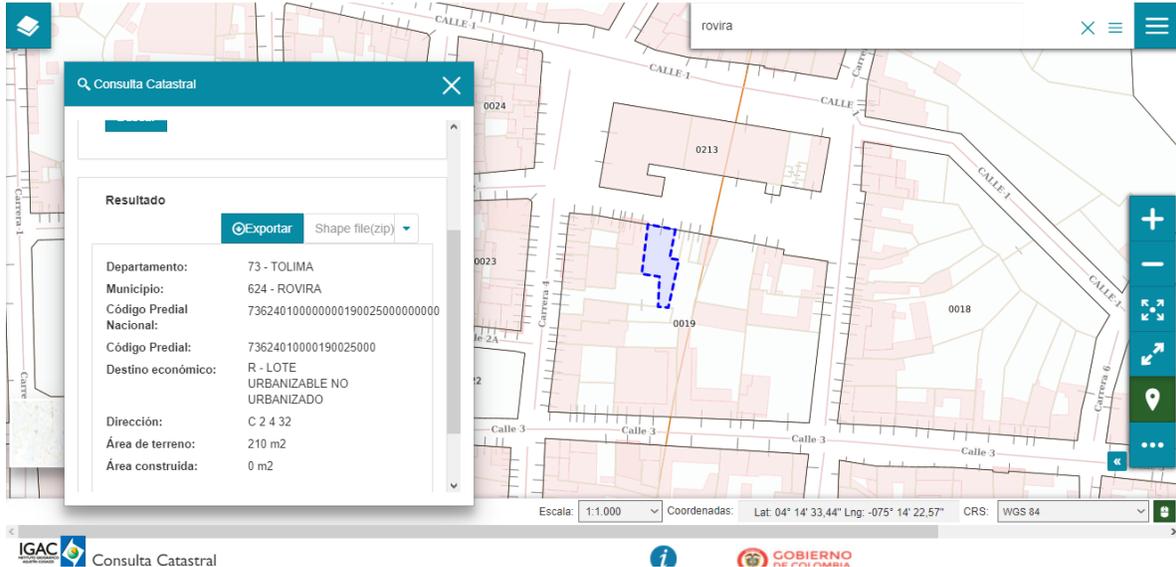
Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*



REDACCIÓN TÉCNICA DE LINDEROS

LOTE N 5

PROPIETARIO: ELSA VICTORIA PEÑA BOHORQUEZ

ARQUIMEDES PEÑA RIVERA EN COMUN Y PROINDIVISO

MUNICIPIO: ROVIRA

DEPARTAMENTO: TOLIMA

DIRECCION: CALLE 2 N 4-36 BARRIO CENTRO

ÁREA: SUPERFICIARIA 205.38 m²

NUMERO PREDIAL: 01-00-0019-0025-000

MATRICULA INMOBILIARIA: 350-81291

DATUM DE REFERENCIA: MAGNA-SIRGAS

PROYECCIÓN: CONFORME DE GAUSS

ORIGEN: CENTRO

LATITUD: 4°35'46,3215" E

LONGITUD: 74°04'39,028 5" W

NORTE: 1 000 000,000 m

ESTE: 1 000 000,000 m

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

LINDEROS TÉCNICOS

PUNTO DE PARTIDA. Se tomó como punto de partida el punto número 04, de coordenadas planas X= 870994.006 m E y Y= 961081.966 m N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con LA CALLE 2.

COLINDA ASÍ:

NORTE: Del punto número 04, en dirección general SURESTE, hasta encontrar el punto número 40, de coordenadas planas X= 871003.192 m E. y Y= 961080.093 m N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con LA CALLE 2, con una distancia de 9.38 metros.

ESTE: Del punto número 40, en línea quebrada con dirección general SURESTE, hasta encontrar el punto número 45, de coordenadas planas X= 871004.428 m. E y Y= 961069.789 m. N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con ARQUIMEDES PEÑA RIVERA, de numero predial 01-00-0019-0026-000, con una distancia de 13.05 metros.

Del punto número 45, en dirección general SUROESTE, hasta encontrar el punto número 48, de coordenadas planas X= 871000.572 m. E y Y= 961054.049 m. N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con OLGA LEONOR PEÑA RIVERA, de numero predial 01-00-0019-0027-000, con una distancia de 16.21 metros.

SUR: Del punto número 48, en dirección general NOROESTE, hasta encontrar el punto número 49, de coordenadas planas X= 870997.097 m. E y Y= 961054.463 m. N, ubicado en sitio donde concurre la colindancia con DOLORES PEÑA CAMPOS, de numero predial 01-00-0019-0010-000, con una distancia de 3.50 metros.

OESTE: Del punto número 49, en línea quebrada con dirección general NOROESTE, hasta encontrar el punto número 26, de coordenadas planas X= 870991.832 m. E y Y= 961065.578 m. N, ubicado en sitio donde concurre la colindancia con ARQUIMEDES PEÑA RIVERA, de numero predial 01-00-0019-0017-000, con una distancia de 16.69 metros.

Del punto número 26, en dirección general NORESTE, hasta encontrar el punto 04 de partida, de coordenadas planas ya conocidas, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con ESTHER JULIA LOPEZ VANEGAS, de numero predial 01-00-0019-0045-000, con una distancia de 16.53 metros y encierra.

ÁREA: SUPERFICIARIA 205.38 m²

NUMERO PREDIAL: 01-00-0019-0025-000

MATRICULA INMOBILIARIA: 350-81291

PREDIO EN COMUN Y PROINDIVISO

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



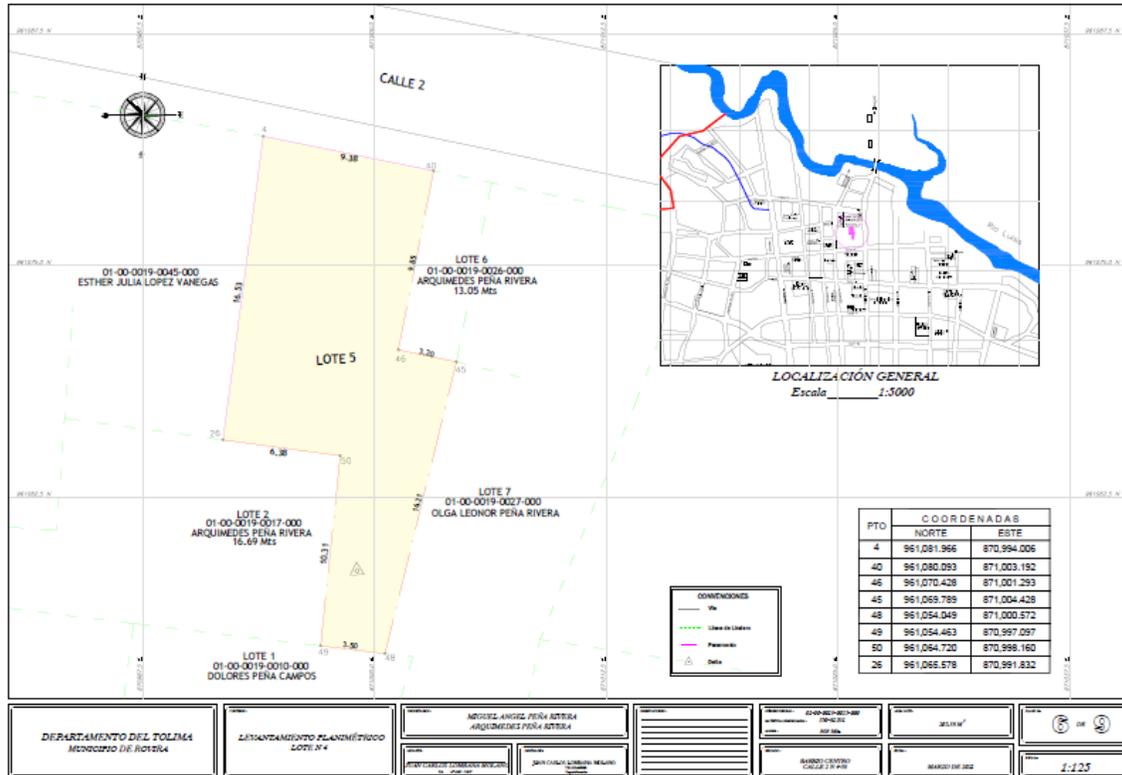
JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

LA PLANIMETRIA DEL LOTE CUATRO CONFORME A LO NORMADO

LOTE 5



PARA EFECTOS DE LO ORGANIZADO ESTE ES EL PREDIO 6

1*. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1*. Dirección Predio urbano **CALLE 2ª N 4-38 BARRIO CENTRO** del Municipio de Rovira -Tolima
- 1.2*. Clase de Inmueble Predio urbano sin mejoras materiales.
- 1.3*. Vecindario Predios en su mayoría locales comerciales, plaza de mercado
- 1.4*. Vías Acceso del Sector Para llegar al predio calle 2ª las carreras 3ª 4ª y 5ª

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

- 1.6*. Transporte Público: Rutas de transporte de línea en camperos y particulares
- 1.7*. Estrato Tres (3) conforme a la calificación asignada por CIELSIA
- 1.8*. Servicios Públicos:
- Acueducto Si Acueducto, Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Rovira E.S.P. EMSPUROVIRA. Sin acometida
 - Alcantarillado Si Municipal con acometida
 - Energía Eléctrica Si No acometida de CELSIA.
 - Vía Interna Si vehicular en regular estado.

Nota: El certificado de tradición aportado para la pericia, generado con el Pin No. 190311790418872335, Impreso el 11 de marzo de 2019 a las 09:31:12 AM

Matricula inmobiliaria: 350-81288 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué - Tolima.

Me facilitaron el Certificado Catastral No.8842-386087-85301-0 Impreso el 21 de enero de 2019. El certificado está dirigido para el Juzgado Primero Promiscuo de Rovira – Tolima, con ficha Catastral: **01-00-0019-0026-000**

Vicios que afectan la propiedad Ninguno

2. El Municipio de Rovira, ubicado en el Departamento del Tolima, sobre la margen del río Luisa entre los ríos Coello y Cucuana entre otras fuentes hídricas que lo hacen llamar por su gran diversidad de fuente hídricas. Elevación 949m, superficie 818Km² tiempo 21°C. Viento del N. a 6 Km, humedad del 70%.

Gentilicio: Rovirense

3* DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN OBJETO DE LA PERICIA

Es un lote de terreno totalmente irregular en su topografía, no tiene ningún tipo de mejoras, tiene una facha en ladrillo tolete, en su interior tiene un cultivo de matas yuca 14 plantas, ente banano 5 Kolinós
PROPIETARIO: ARQUIMEDES PEÑA RIVERA. tiene un encerramiento en madera rolliza con tres hilos de alambre de púas, predio limpio, la señora Victoria, manifiesta que ella tiene ese cultivo que lo cuida y le mantiene limpio

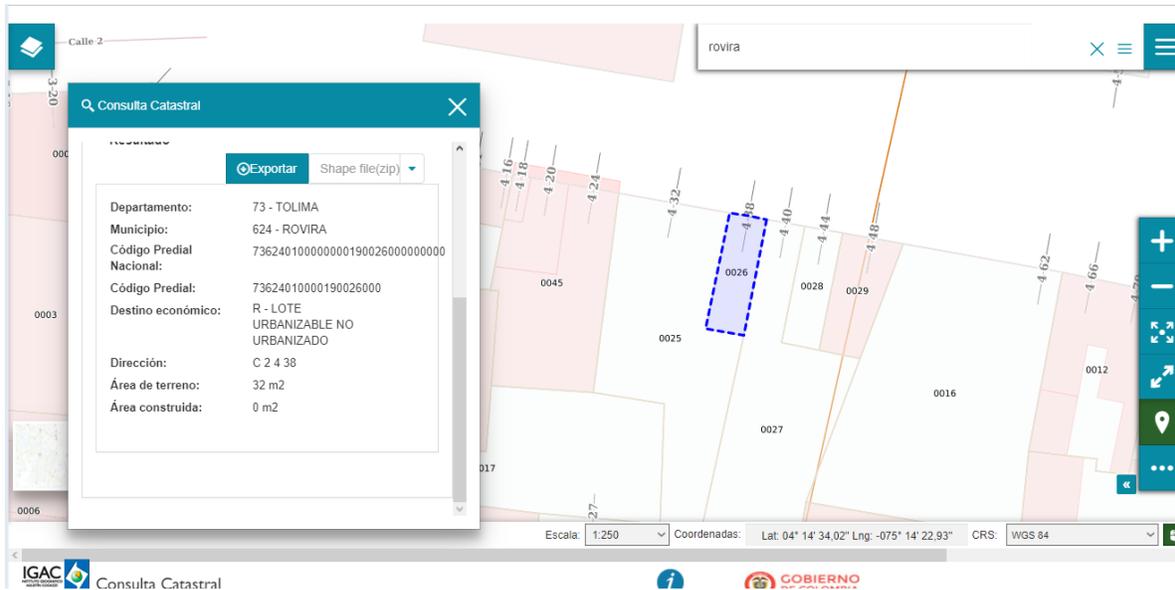
Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*



REDACCIÓN TÉCNICA DE LINDEROS

LOTE N 6
PROPIETARIO: ARQUIMEDES PEÑA RIVERA
MUNICIPIO: ROVIRA
DEPARTAMENTO: TOLIMA
DIRECCION: CALLE 2 N 4-38 BARRIO CENTRO
ÁREA: 31.52 m²
NUMERO PREDIAL: 01-00-0019-0026-000
MATRICULA INMOBILIARIA: 350-81288

DATUM DE REFERENCIA: MAGNA-SIRGAS
PROYECCIÓN: CONFORME DE GAUSS
ORIGEN: CENTRO
LATITUD: 4°35'46,3215" E
LONGITUD: 74°04'39,028 5" W
NORTE: 1 000 000,000 m
ESTE: 1 000 000,000 m

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

LINDEROS TÉCNICOS

PUNTO DE PARTIDA. Se tomó como punto de partida el punto número 40, de coordenadas planas X=871003.192 m E y Y=961080.093 m N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con LA CALLE 2.

COLINDA ASÍ:

NORTE: Del punto número 40, en dirección general SURESTE, hasta encontrar el punto número 41, de coordenadas planas X= 871006.328 m E. y Y= 961079.454 m N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con LA CALLE 2, con una distancia de 3.20 metros.

ESTE: Del punto número 41, en dirección general SUROESTE, hasta encontrar el punto número 45, de coordenadas planas X= 871004.428 m. E y Y= 961069.789 m. N, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con OLGA LEONOR PEÑA RIVERA, de numero predial 01-00-0019-0027-000, con una distancia de 9.85 metros.

SUR: Del punto número 45, en dirección general NOROESTE, hasta encontrar el punto número 46, de coordenadas planas X= 871001.293 m. E y Y= 961070.428 m. N, ubicado en sitio donde concurre la colindancia con MIGUEL ANGEL PEÑA RIVERA Y ARQUIMEDES PEÑA RIVERA, de numero predial 01-00-0019-0025-000, con una distancia de 3.20 metros.

OESTE: Del punto número 46, en dirección general NORESTE, hasta encontrar el punto 40 de partida, de coordenadas planas ya conocidas, ubicado en el sitio donde concurre la colindancia con MIGUEL ANGEL PEÑA RIVERA Y ARQUIMEDES PEÑA RIVERA, de numero predial 01-00-0019-0025-000, con una distancia de 9.85 metros y encierra.

ÁREA: 31.52 m²

NUMERO PREDIAL: 01-00-0019-0026-000

MATRICULA INMOBILIARIA: 350-81288

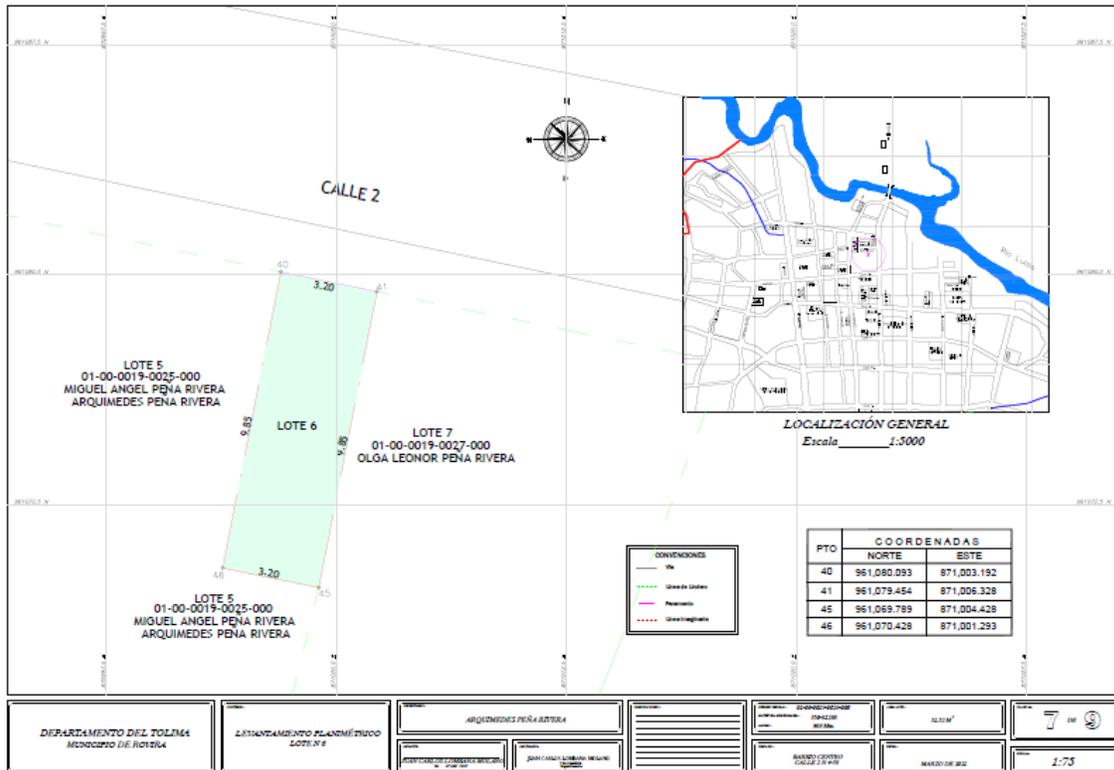


JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.

LOTE 6



4*. Estudio de títulos, tendientes a determinar con claridad si los predios objeto de debate son ejidos o del estado o privados y actos posesorios.

R.=

El 12 de julio de 1989 el juzgado segundo civil del circuito de Ibagué se adelantó un proceso divisorio de Rumaldo Guzmán y Humberto Molina contra Vicente Peña Rivera, Olga Leonor Peña Rivera, Arquímedes Peña Rivera, Dolores Peña Rivera y Josefa Rivera Viuda de Peña. La división del predio ubicado en el municipio de Rovira Tolima, predio este en la carrera 4ª con las siguientes nomenclaturas: 2-01, 2-03, 2-05, 2-07, 2-11, 2-15, 2-19, 2-25, 2-29, 2-35, 2-41, 2-47 y limitada por los siguientes linderos: por el norte en extensión de 50.80 mts con solar de Elizabeth Dymey hoy plaza de carnes y plaza de mercado; por el sur en extensión de 44.25 mts con propiedad de Luis Felipe Barbosa hoy de Jesús Vásquez, Henry Ospina Barragán y Miryam Ospina Barragán; oriente en extensión de 38.30 mts con propiedad de Juan Kayrus hoy con Reynaldo Ríos; por el occidente en extensión de 43.70 mts con la carrera 4ª. Este predio se dividió en siete (7) hijuelas y/o comuneros así:

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

Esta división se encuentra en siete hijuelas así. **La No. 1** le correspondió a Vicente Peña Rivera, se le adjudica a este heredero un local comercial de 5.30 mts de frente sobre la carrera 4ª, un depósito y una bodega interiores y lote de 297.10 M2 marcados en el plano con los números 1 y definida su propiedad con los siguientes linderos: partiendo del punto de intersección del lindero sur con el lindero occidental se sigue dirección norte en extensión de 5.30 mts hasta encontrar la pared sur del local No. 2 adjudicado a la heredera Dolores Peña de Campos. De este punto y siguiendo por la misma pared en dirección oriente y extensión de 8.00 mts hasta llegar a la pared oriental del mismo local. De este punto siguiendo por la misma pared en dirección norte y distancia de 3 mts hasta encontrar el lindero sur del lote No. 2 adjudicado a la heredera Dolores Peña de Campos. De este punto y siguiendo por el mismo lindero sur de Dolores Peña de campos en dirección oriente distancia de 9 mts hasta encontrar la pared occidental de la bodega No. 2 adjudicada a la heredera Dolores Peña de Campos De este punto y siguiendo la misma pared en dirección sur y distancia de 3 mts hasta encontrar la pared norte de la bodega No.1 adjudicada al mismo Vicente Peña Rivera. De este punto siguiendo por la misma pared en dirección oriente y distancia de 6.25 mts hasta la pared oriental de la bodega No 2 de Dolores Peña De Campos. De este punto siguiendo por la misma pared oriental de la bodega de Dolores Peña de Campos en dirección norte y distancia de 5.40 mts hasta encontrar la pared norte de la misma bodega. De este punto siguiendo por el lindero sur del lote No. 2 adjudicado a Dolores Peña de Campos en dirección oriente y distancia de 15.00 mts con Dolores Peña de Campos y 3.00 mts con el lote No 7 adjudicado a Olga Leonor Peña Rivera hasta llegar al lindero oriente de la propiedad. De este punto siguiendo por el mismo lindero en dirección sur y distancia de 8.20 mts hasta encontrar el lindero sur. De este punto y distancia de 41.25 mts hasta encontrar el punto de partida.

TRADICION: El inmueble objeto de la división material fue adquirido por el comunero en el juicio de sucesión de Miguel Antonio Peña Meneses que curso en el juzgado cuarto civil del circuito de Ibagué con sentencia aprobatoria de fecha 14 de octubre de 1980 inscrito en la oficina de Registro de instrumentos públicos de Ibagué el día 11 de febrero de 1982 Rovira tomo 1.41, folio 168 numero 102 protocolizado previo registro por medio de la escritura pública No 528 del 25 de febrero de 1986 de la notaria 2ª del circulo de Ibagué, número de matrícula inmobiliaria 350-0040398.

HIJUELA NO. 3: ARQUIMEDES PEÑA RIVERA.

Se le adjudica a este heredero un local comercial de 8.02 mts de frente sobre la carrera 4ª, un local en obra negra inconclusa, situado frente a la plaza de mercado un lote de 259.31 mts cuadrados, identificados en el plano con los números 3 y definidos por los siguientes linderos: Partiendo de un punto situado sobre la pared de la carrera 4ª y el eje del muro divisorio del local No. 3 adjudicado a Arquímedes Peña con el No 6 adjudicado a Josefa Rivera Vda de Peña se sigue por este muro en dirección oriente y distancia de 8.00 mts hasta encontrar el muro oriente de los dos locales. De este punto siguiendo por dicho muro oriental en dirección norte y distancia de 2.00 mts aproximadamente hasta encontrar la esquina sur-occidental de la bodega No. 5 de Humberto Molina. De esta esquina siguiendo por el muro sur de dicha

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

bodega en dirección oriente y distancia de 9.18 mts hasta llegar a la esquina sur-oriental de dicha bodega. De esta esquina siguiendo por el muro oriental de la bodega en dirección norte y distancia de 6 mts hasta llegar al lindero sur del lote No 4 adjudicado a Rumaldo Guzmán. De este punto se sigue en dirección oriente y distancia de 9.00 mts con el lote No 4 de Rumaldo Guzmán y 6.00 mts con el lote No. 6 de Josefa Rivera Vda. De Peña hasta llegar a la esquina nor-oriental del lindero oriental del lote No. 3 adjudicado a Arquímedes Peña. De esta esquina se sigue en dirección sur y distancia de 10.00 mts hasta encontrar el lindero norte del lote No. 2 adjudicado a Dolores Peña de Campos. De este punto se sigue por el lindero norte de Dolores Peña de Campos en dirección occidente y distancia de 25 mts hasta llegar a la pared oriental del local No 3 de Arquímedes Peña. De este punto siguiendo por dicha pared en dirección sur y distancia aproximada de 5.80 mts hasta encontrar el eje del muro sur del local No 3 de Arquímedes Peña. De este punto y siguiendo por el eje de dicho muro y distancia de 8.00 mts en dirección occidental hasta encontrar la pared occidental del local. De este punto, siguiendo por la pared occidental del local en dirección norte y distancia de 8.02 mts hasta encontrar el punto de partida.

El local incluso en obra negra tiene los siguientes linderos: Norte en extensión de 3.00 mts con la plaza de mercado, plazoleta de por medio. Sur en extensión de 3.00 mts con solar No. 6 adjudicado de Josefa Rivera Vda de Peña. Y No 7 de Olga Leonor Peña Rivera. Oriente en extensión de 9.85 mts con local No. 7 adjudicado a Olga Leonor Peña Rivera y occidente en extensión de 9.85 mts con local No 6 adjudicado a Josefa Rivera Vda. De Peña.

TRADICION: El inmueble objeto de la división material fue adquirido por el comunero en el juicio de sucesión de Miguel Antonio Peña Meneses que curso en el juzgado cuarto civil del circuito de Ibagué con sentencia aprobatoria de fecha 14 de octubre de 1980 inscrito en la oficina de Registro de instrumentos públicos de Ibagué el día 11 de febrero de 1982 Rovira tomo 1.41, folio 168 numero 102 protocolizado predio registro por medio de la escritura pública No 528 del 25 de febrero de 1986 de la notaria 2ª del circulo de Ibagué, número de matrícula inmobiliaria 350-0040398.

HIJUELA NO. 6: JOSEFA RIVERA VDA DE PEÑA.

Se le adjudica a esta heredera dos locales comerciales de 3.41 mts y 4.55 mts de frente sobre la carrera 4ª, un local en obra negra inconclusa y lote de extensión de 268.07 M2, marcados en el plano con el Nos. 6 y delimitados estos locales y lote de la siguiente manera: El local de 3.41 mts de frente tiene los siguientes linderos: Norte en extensión de 8 mts con local adjudicado a Humberto Molina. Sur en extensión de 8 mts con local adjudicado a Arquímedes Peña Rivera. Oriente en extensión de 3.41 mts con lote adjudicado a Arquímedes Peña y bodega de Humberto Molina. Occidente en extensión de 3.41 mts con la carrera 4ª. El local de 4.55 mts de frente tiene los siguientes linderos: Norte en extensión de 8.00 mts con local No 4 adjudicado a Rumaldo Guzmán. Sur en extensión de 8.00 mts con local No 7 adjudicado a Olga Leonor Peña Rivera. Oriente en extensión de 4.55 mts con lote No. 4 de Rumaldo Guzmán. Occidente en extensión de 4.55 mts con la carrera 4ª.

El lote en obra negra inconclusa se identifica por los siguientes linderos: Partiendo de la esquina nor-oriental de la bodega No 4 adjudicada a Rumaldo Guzman se sigue en dirección

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

oriente y distancia de 9.40 mts hasta encontrar el muro divisorio con el local No. 3 de Arquímedes Peña R. De este punto y siguiendo por el mismo muro divisorio en dirección sur y distancia de 9.85 mts hasta llegar a la esquina sur-occidental del local No 3. De esta esquina siguiendo por el muro del local No 3 en dirección oriente hasta encontrar el lindero occidental del lote No.7 de Olga Leonor Peña Rivera. De este punto, siguiendo por el lindero antes mencionado en dirección sur y distancia aproximada de 15.60 mts hasta encontrar el lindero norte de Dolores Peña de Campos. De este punto siguiendo por el mismo lindero de Dolores Peña de Campos en dirección occidente y distancia de 3.50 mts hasta encontrar el lindero oriente del lote No. 3 de Arquímedes Peña R. De este punto siguiendo por el mismo lindero en dirección norte y distancia de 10.00 mts hasta encontrar la esquina nor-oriental del lindero norte del mismo lote No. 3. De esta esquina siguiendo el mismo lindero norte en dirección occidental y distancia de 6.00 mts hasta encontrar la esquina sur-oriental del lote No 4 adjudicado a Rumaldo Guzmán. De esta esquina siguiendo por el lindero oriental del lote No. 4 y distancia de 12.00 mts hasta encontrar la esquina sur-oriental de la bodega No 4 de Rumaldo Guzmán. De esta esquina siguiendo por el muro oriental de la misma bodega en distancia de 4.60 mts hasta llegar a la esquina nor-oriental de la bodega, punto de partida.

TRADICION: El inmueble objeto de la división material fue adquirido por el comunero en el juicio de sucesión de Miguel Antonio Peña Meneses que curso en el juzgado cuarto civil del circuito de Ibagué con sentencia aprobatoria de fecha 14 de octubre de 1980 inscrito en la oficina de Registro de instrumentos públicos de Ibagué el día 11 de febrero de 1982 Rovira tomo 1.41, folio 168 numero 102 protocolizado predio registro por medio de la escritura pública No 528 del 25 de febrero de 1986 de la notaria 2ª del circulo de Ibagué, número de matrícula inmobiliaria 350-0040398.

Como se encuentra soportado en la documentación que se aporta al siguiente informe, el proceso divisorio fue apelado por el señor Vicente Peña Rivera donde el tribunal conoció la apelación y el honorable tribunal por lo expuesto, la sala civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué, confirma la sentencia proferida en este proceso por el juzgado civil del circuito de esta ciudad el 7 de febrero de 1990 notificada mediante edicto del Tribunal Superior. Secretaria. Ibagué 27 de agosto a las 8 am se fijó edicto en lugar público de la secretaria por el termino de 3 días, para notificar a las partes la sentencia anterior, firmado por el secretario.

Se deja constancia que lo predios que le fueron adjudicados a Arquímedes Peña Rivera le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 350-81288 tal como se aprecia en la anotación No. 002. **TRADICION:** El inmueble objeto de la división material fue adquirido por el comunero en el juicio de sucesión de Miguel Antonio Peña Meneses que curso en el juzgado cuarto civil del circuito de Ibagué con sentencia aprobatoria de fecha 14 de octubre de 1980 inscrito en la oficina de Registro de instrumentos públicos de Ibagué el día 11 de febrero de 1982 Rovira tomo 1.41, folio 168 numero 102 protocolizado predio registro por medio de la

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

escritura pública No 528 del 25 de febrero de 1986 de la notaria 2ª del círculo de Ibagué, número de matrícula inmobiliaria 350-0040398.

Según escritura pública No 426 del 22 de septiembre de 2018 de la notaria única de Rovira como otorgantes:

Miguel Ángel Peña Rivera identificado con la cedula No. 386.805 de Simijaca como compareciente vendedor.

Elsa Victoria Peña Bohórquez identificada con cedula de ciudadanía o. 51.710.658 de Bogotá como compareciente compradora.

PRIMERO.- Quien para efecto del presente contrato el compareciente vendedor transfiere a título de venta el derecho real de dominio a adquirente que tiene y ejerce sobre el cincuenta (50%) por ciento que tiene en común y proindiviso junto con otro sobre los siguientes bienes inmuebles; **LOCAL COMERCIAL** de 3.41 mts de frente, alinderado especialmente así: Por el Norte en extensión de 8.00 mts con local adjudicado a Humberto Molina, por el Sur en extensión de 8 mts con local adjudicado a Arquímedes Peña Rivera, por el Oriente en extensión de 3.41 mts con lote adjudicado a Arquímedes Peña y bodega de Humberto Molina, por el Occidente en extensión de 3.41 mts predio según la actual nomenclatura urbana de Rovira ubicado en la carrera 4ª No. 2-23 del barrio Centro del área urbana del municipio de Rovira, departamento del Tolima, república de Colombia, predio que se encuentra identificado con la ficha catastral No 01-00-0019-0018-000 y matrícula inmobiliaria 350-81291.- **Predio B)** un local comercial de 4.55 mts de frente alinderado especialmente así; por el Norte, en extensión de 8.00 mts con local No 4 adjudicado a Rumaldo Guzmán, por el Sur en extensión de 8.00 mts con local No 7 adjudicado a Olga Leonor Peña Rivera, por el Oriente en extensión de 4.55 mts con lote No. 4 de Rumaldo Guzmán, por el Occidente en extensión de 4.55 mts, según la actual nomenclatura urbana ubicada en la carrera 4ª No. 2-07 del barrio Centro del área urbana del municipio de Rovira, departamento del Tolima, república de Colombia, predio que se encuentra identificado con la ficha catastral No 01-00-0019-0021-000 y matrícula inmobiliaria 350-81291. **Predio C).** Lote con obra inconclusa según actual nomenclatura urbana del municipio de Rovira, ubicado en la calle 2ª No. 4-32 del barrio centro, del área urbana del municipio de Rovira, departamento del Tolima, república de Colombia. Alinderado especialmente así: Partiendo de la esquina nor-oriental de la bodega No 4 adjudicada a Rumaldo Guzmán se sigue en dirección oriente y distancia de 9.40 mts hasta encontrar el muro divisorio con el local número 3 de Arquímedes Peña Rivera. De este punto y siguiendo por el mismo muro divisorio en dirección sur y distancia de 9.85 mts, hasta llegar a la esquina sur-occidental del local número tres (3) en dirección oriente, hasta encontrar el lindero occidental del lote número siete (7) de Olga Leonor Peña Rivera. De este punto, siguiendo por el lindero antes mencionado en dirección sur y distancia aproximada de 15.60 mts hasta encontrar el lindero norte del lote número dos (2) de Dolores Peña de Campos. De este punto siguiendo por el mismo lindero de Dolores Peña de Campos en dirección occidente y distancia de 3.50 mts hasta encontrar el lindero oriente del lote número

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

tres (3) de Arquímedes Peña Rivera. De este punto siguiendo por el mismo lindero en dirección norte y distancia de 10.00 mts hasta encontrar la esquina nor-oriental del lindero norte del lote número tres (3). De esta esquina siguiendo el mismo lindero norte en dirección occidente y distancia de 6.00 mts hasta encontrar la esquina sur-oriental del lote número cuatro (4) adjudicado a Rumaldo Guzmán. De esta esquina siguiendo por el lindero oriental del lote número cuatro (4) y distancia de 12.00 mts hasta encontrar la esquina sur-oriental de la bodega número cuatro (4) de Rumaldo Guzmán. De esta esquina siguiendo por el muro oriental de la misma bodega en distancia de 4.60 mts hasta llegar a la esquina nor-oriental de la bodega, punto de partida. Predio que se encuentra identificado con la ficha catastral No 01-00-0019-0025-000 y matrícula inmobiliaria 350-81291. **PARAGRAFO PRIMERO.** === A. Estos inmuebles según título antecedente y escritura pública No. (261) de fecha 20 de junio de 1993 de la Notaria Única de Rovira Tolima, le corresponde el Número de Matrícula Inmobiliaria número 350-81291 y Predios que la oficina de Catastro los individualizado con las fichas catastrales números 01-00-0019-0025-000, 01-00-0019-0018-000 y 01-00-0019-0021-000.

De acuerdo a lo presentado el día de la inspección Judicial la señora ELSA VICTORIA PEÑA BOHORQUEZ, los arrendatarios reconocieron a la señora como la persona que les tenía en arrendamiento los locales comerciales y que permitieron el ingreso de forma voluntaria atendiendo lo solicitado por la demandante, dando a entender sus acciones de actos posesorios

5. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- 1.- El perito no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad objeto de la pericia o el título legal de la misma.
- 2.- El perito no revelará información sobre la pericia, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito la presente pericia y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- 3.- El presente estudio no comprende en modo alguno la pericia de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas del bien inmueble.
- 4.- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para este análisis, por lo tanto, no me responsabilizo de situaciones que no pudieron ser verificadas en su debido momento.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

5.- Los análisis, opiniones y conclusiones reportados, están limitados sólo por las suposiciones y condiciones limitantes mencionadas en la sección de consideraciones previas a la experticia, y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.

6.- Dentro de los costos adoptados para la construcción de mejoras, se incluyen planos, honorarios de construcción, interventoría, estudios, costos de seguros, servicios públicos y costos financieros en que se incurrirían para desarrollar un proyecto similar.

7.- Para determinar la Calidad de las mejoras, sus acabados, la vetustez, de los inmuebles en tres etapas la primera hace unos nueve años que fue la nivelar los muros de carga, construir las cuchillas laterales para la instalación de la cubierta a un agua en teja de zinc, soportada por una estructura metálica con correas de 3" X1 ½ " , posteriormente arreglos de la energía que al haber sufrido el incendio del local en 1998 se terminó casi en su totalidad, de hace tres años se realizaron arreglos de obra blanca como pisos cielo raso, hace unos cinco meses CELSIA solicito el cambio de los contadores y el cambio de la acometida por cable anti fraude, y la revisión respectiva de los funcionarios de CELSIA para aprobar la reconexión de cada uno de los puntos o locales de los predios con los que cuenta la señora ELSA VICTORIA bajo posesión de los mismos, estos por los vestigios encontrados en todos y cada uno de bienes objeto de la pericia.

8.- No tengo interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe y no tengo interés personal o parcialidad con respecto a las partes involucradas.

9.- De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, la presente pericia tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las

condiciones físicas del inmueble objeto de la pericia no sufran cambios significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del bien inmueble.

6. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

1.- La presente pericia se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer la situación del bien inmueble conforme va direccionado la pericia para presentar un Proceso Verbal de Pertenencia conforme al Art. 375 del C.G. del P.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué
Celular 316 8 21 24 87
Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com



JUAN ROBERTO SUAREZ M.
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores
ANAV.*

2.- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, **de la CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV ERA ESTA AUTORIZADA POR LA SIC. Ley 1673 de 2013.**

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

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

5.- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de la pericia.

6.- Los honorarios del perito no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de la pericia.

7.- El perito cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente pericia y que está plasmada en el presente informe.

8.- El perito tiene experiencia en este tipo de procesos.

9.- El perito ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de la pericia.

Anejo plano con la planimetría del lote de terreno, con sus medidas metro decimal, con su cuadro de coordenadas, plano en medio magnético, certificaciones de mi idoneidad

De esta manera dejo a consideración del despacho, estaré atento al requerimiento que el Juez de conocimiento me ordene asistir a la audiencia, para sustentar el trabajo aquí presentado.

Cordialmente,

JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ

C. C. No. 19.129.440 de Bogotá D.C.

Resolución No 00354 de 2019

Registro Abierto de Avaluadores RAA, AVAL- 19129440

Firma escaneada según Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo de 2020

Del Ministerio de Justicia y del derecho

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué

Celular 316 8 21 24 87

Mail. juanrobertosuarezm@outlook.com