

PERTENENCIA 2017-663 Memorial allegando Peritaje

Loly Patricia Lopez <lolylopez@derechoypropiedad.com>

Mié 23/11/2022 5:01 PM

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - Meta - Villavicencio <cmpl05vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (4 MB)

memorial allegando prueba pericial.pdf; PERITAJE EDUARD ANDRES SARMIENTO BELTRAN..pdf;

Buenas tardes,

Adjunto para su conocimiento y fines pertinentes, por favor acusar recibido. Gracias.

Cordialmente,

LOLY PATRICIA LOPEZ REYES
Abogada DERECHO & PROPIEDAD S.A.

Cel. 3132103226, Tel Fijo. 6086702555

Email. lolylopez@derechoypropiedad.com

Pág. Web.: www.derechoypropiedad.com





DERECHO & PROPIEDAD S.A.®

CENTRO DE ESTUDIOS

Excelencia académica y jurídica con sensibilidad social

REGIONAL VILLAVICENCIO

Calle 31 No. 40-38 Barrio Centro 2do piso Tel: 6702555 Villavicencio

Cel.: 3132103226 / lolylopez@derechoypropiedad.com

Señor

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL VILLAVICENCIO

E.

S.

D.

Referencia. CLASE DE PROCESO: PERTENENCIA

RADICADO No. 50001400300520170066300

DEMANDANTE: EDUARD ANDRES SARMIENTO BELTRAN

DEMANDANDO: GERMAN RODRIGUEZ NAVAS Y OTROS

LOLY PATRICIA LOPEZ REYES mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.330.091 de Villavicencio, Abogada en Ejercicio, y portadora de la Tarjeta Profesional No. 263.127 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderada judicial de la parte demandante, estando dentro del término otorgado por su señoría, comedidamente me dirijo a usted por medio del presente escrito, con el fin de allegar escrito prueba pericial decretada por su despacho en audiencia virtual (Art. 372 y 373 C.G.P.) el pasado 26 de octubre de 2022.

Conforme lo anterior, allego un archivo PDF, documento elaborado por la Perito Avaluador Rocio Salazar Cuervo con registro RAA: AVAL-25164616 expedido por el ANA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores, quien realizó la experticia técnica. (29 fls)

De la señora Juez,

LOLY PATRICIA LOPEZ REYES

C.C. No. 40.330.091 de Villavicencio

T.P. No. 263.127 del C. S.J.

Cel: 3132103226

Correo. lolylopez@derechoypropiedad.com

INFORME DE PERITAJE

V.04

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EDUARD ANDRES SARMIENTO BELTRAN		
NIT / C.C CLIENTE	C.C.	1121822268	
DIRECCIÓN	CALLE 25C #20A-04		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Urbano	ESTRATO	
BARRIO			
CIUDAD	VILLAVICENCIO	COD DANE	50001
DEPARTAMENTO	META		
PROPOSITO DEL PERITAJE	IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		
TIPO DE AVALÚO	PRUEBA PERICIAL		
PERITO	ROCIO SALAZAR CUERVO		
IDENTIFICACIÓN	25.164.616		

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	19 de noviembre de 2022
FECHA INFORME	22 de noviembre de 2022
ENTIDAD	EDUARD ANDRES SARMIENTO BELTRAN
EDAD (AÑOS)	14
REMODELADO	N/A
OCUPANTE	OCUPADO
TIPO DE INMUEBLE	APARTAMENTO
USO ACTUAL	VIVIENDA

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	EDUARDO ANDRES SARMIENTO BELTRAN					
NUM. ESCRITURA	2825	NUM. NOTARIA	TERCER	FECHA	27/07/2022	
CIUDAD ESCRITURA	VILLAVICENCIO			DEPARTAMENTO	META	
CEDULA CATASTRAL	50001010402570000000					
CHIP	N/A					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A					
NOMBRE DEL CONJUNTO						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene					
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	16,66%					

M. INMOB.	VIVIENDA EN	Nº	230-25550 M.E.
M. INMOB.	SOTANO	Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	
M. INMOB.		Nº	

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de estudio es la Vivienda Unifamiliar una planta en sótano ubicada en la CALLE 25C #20A-04, VILLAVICENCIO - META, con área de privada de 71,76m2. Consta de: 2 habitaciones, sala comedor, cocina, 1 baño social, zona de ropas.

La vivienda cuenta con un área privada total de 71,76 M2 construida. Su estructura se encuentra en buen estado y su conservación es buena. El inmueble cuenta con servicios públicos de Energía Eléctrica, agua y gas domiciliario.

ACABADOS

RECINTO	AC PISOS	AC MUROS	CALIDAD	ESTADO
Habitaciones	completo	completo	completo	bueno
Comedor	completo	completo	completo	bueno
Cocina	completo	completo	completo	bueno
Baños	completo	completo	completo	bueno
Piso	completo	completo	completo	bueno
Techo	completo	completo	completo	bueno
Muro	completo	completo	completo	bueno
Carpintería	completo	completo	completo	bueno

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio		Alcobas	2
Comedor	1	Estar Hab.		Baño privado	
Cocina	1	Alcob. De Serv.		Terraza	
Z. Ropas	1	Baño de Serv.		Jardín	
Patio		Baño social	1	Balcón	

Total Garajes	NO	Uso Exclusivo		Sencillo	
Cubierto		Privado		Doble	
Descubierto		Bahía Comunal	SI	Servidumbre	

DOTACION COMUNAL

Portería		Bicicletero		P. Electrica		Gj visitante	
Ascensor		C. squash		Ascensor		Gj Residente	
T. de agua		Vigilancia		Gimnasio		Terraza	
CCTV		Teatrino		Turco		Piscina	
Sauna		Calefacción		Citofonia		BBQ	
Salón C		Bomba		S. Basura		Z. Verde	
Otros							

OBSERVACIONES

El predio de mayor extensión está subdividido en predios predios pequeños, en unidades habitacionales unifamiliares, pero no cuentan con un régimen de propiedad horizontal.

NOMBRES Y FIRMAS

Rocio Salazar Cuervo

Nombre
Perito Actuante : ROCIO SALAZAR CUERVO
C.C: 25.164.616
RAA AVAL - 25.164.616

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	RESIDENCIAL		
Uso principal	VIVIENDA		
Tipo de proyecto	APTO PH		
Total unidades de vivienda	N/A		
Garajes	No Tiene		X
Tipo de Garaje			

Área privada	71,76 m²		
Área construida	71,76 m²		
Área libre	Tiene	Área	2,25 m²
Área Catastral			
Área medida en la inspección	71,76 m²		
Área Inspeccionada	71,76 m²		

OBSERVACIONES DE AREAS

La Vivienda Unifamiliar ubicada en la dirección, CALLE 25C #20A-04, VILLAVICENCIO - META, tiene un área privada de 71,76 metros.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox. m
Comercial	buenas	0-100
Escolar	buenas	0-100
Asistencial	buenas	0-100
Estacionamientos	buenas	0-100
Áreas verdes	buenas	0-100
Zonas recreativas	buenas	0-100

Amoblamiento Urbano

Paradero ☐ Zonas Verdes ☒ Arborización ☒ Arborización ☒

Impacto Ambiental

Aire ☐ Basura ☐ Ruido ☐ Condiciones seguridad ☐ Aguas Servidas ☐

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	Tiene	Bueno
Sardineles	Tiene	Bueno
Vías Pavimentadas	Tiene	Contador Si
Transporte Público	Tiene	TIENE

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Telefonía	SI	
Gas Natural	SI	SI

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	usada
Tipo	manposteria confinada
Avance (En construcción)	100%
Estado de conservación	bueno
N° de Pisos	
N° de Sótanos	-
Vida Útil	100
Vida Remanente	72
Estructura	tradicional
Sistema Estructura	BLOQUE
Material de Construcción	concreto y ladrillo
Fecha de Remodelación	No
Daños previos	No
Ubicación	

Ajuste sismo resistente	si
Cubierta	placa facil
Fachada	Bloque de concreto
Ancho Fachada	N/A
Irregularidad Planta	N/A
Irregularidad Altura	N/A
Tipología Vivienda	N/A
Año de Construcción	1.994

Comentarios de estructura

Estructura en buen estado de conservación. No presenta problemas estructurales que afectan la propiedad.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN

CALLE 25C # 20A-04, VILLAVICENCIO - META

COORDENADAS (DD)

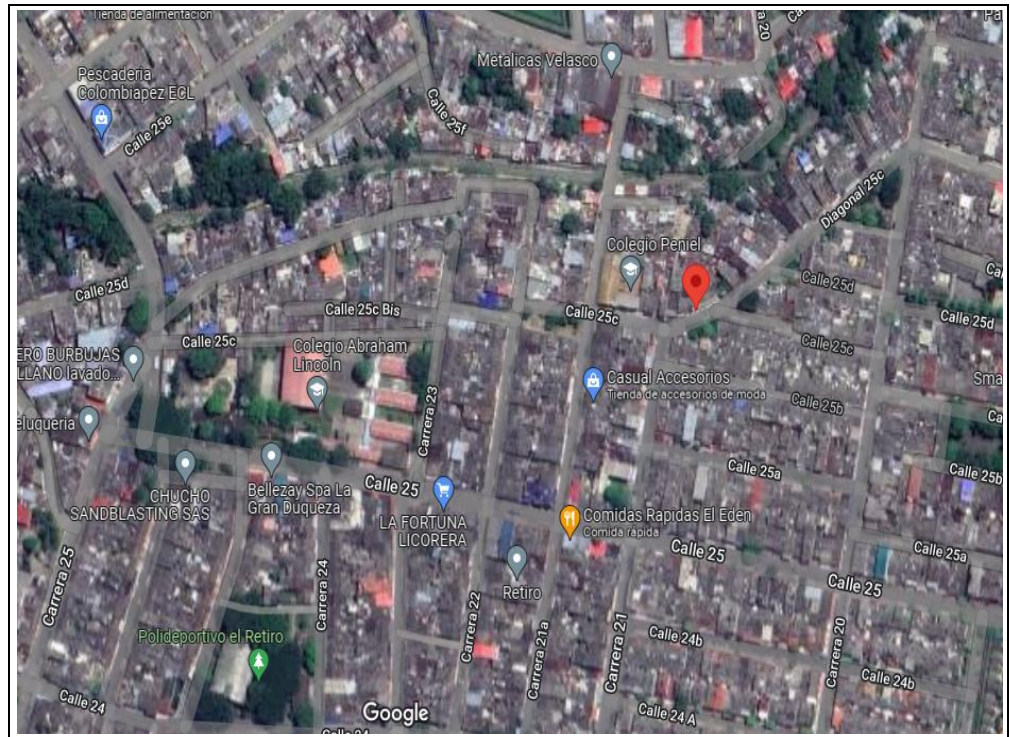
Latitud 4,142738

Longitud -73,623346

COORDENADAS (DMS)

Latitud 4 8 33,9

Longitud 73 37 24



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN

CALLE 25C # 20A-04, VILLAVICENCIO - META

COORDENADAS (DD)

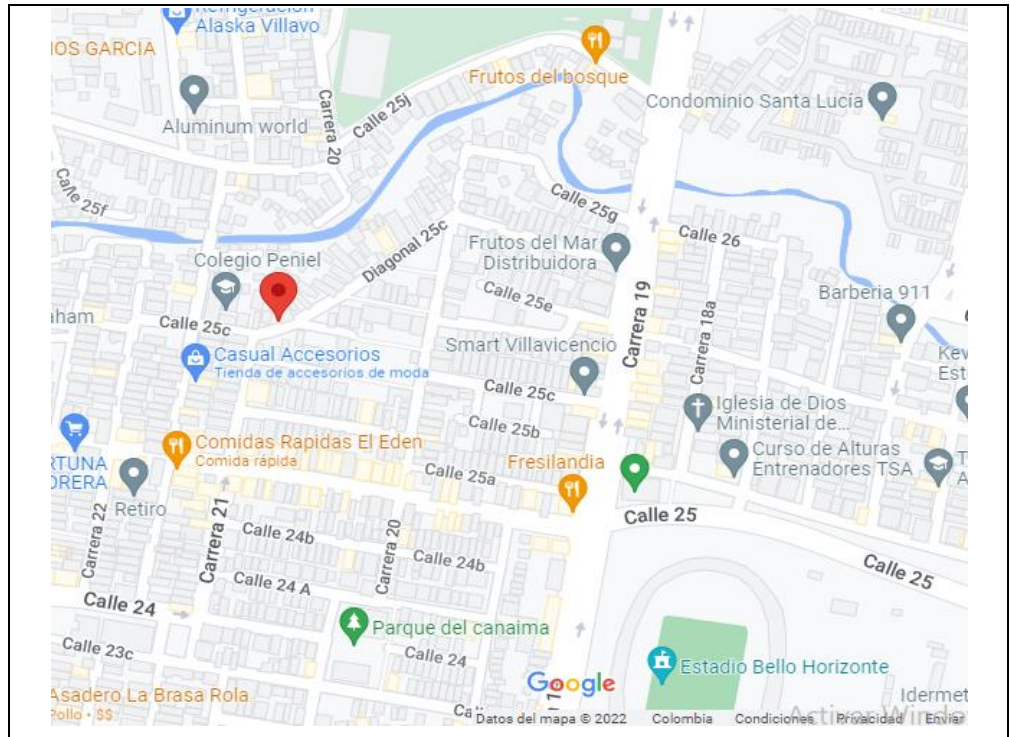
Latitud 4,142738

Longitud -73,623346

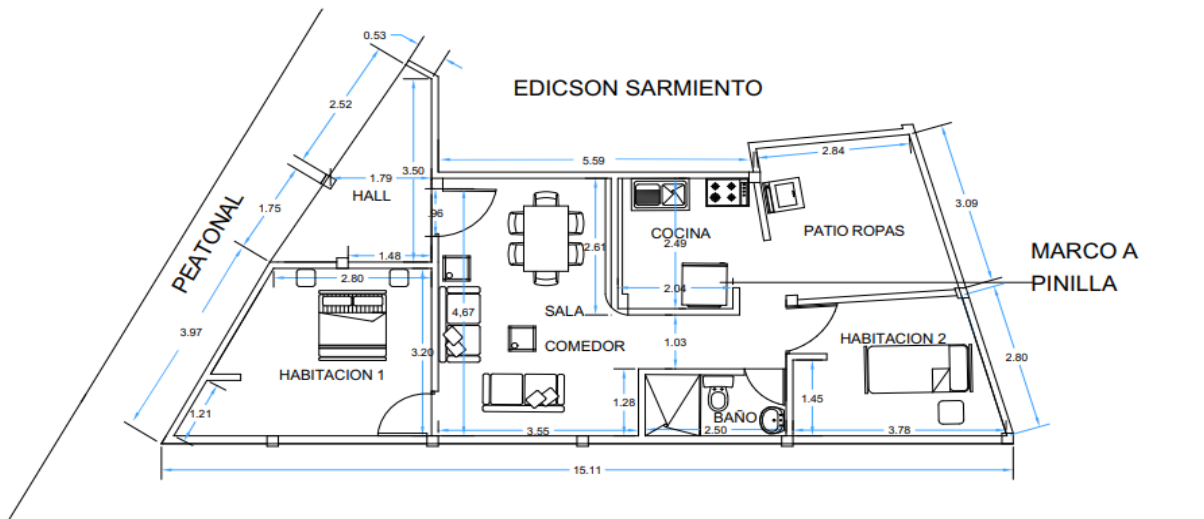
COORDENADAS (DMS)

Latitud 4 8 33,9

Longitud 73 37 24



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CALLE 25 C

PROPIETARIO: EDUARD ANDRES SARMIENTO BELTRAN	AREA PERMETRAL: 71.76 M2	NOMBRE PLANO: VIVIENDA UNIFAMILIAR	FECHA: 21 NOVIEMBRE 2022
INGENIERO: HERNAN FELIPE PERDOMO LARA	ALTURA DE LA VIVIENDA: 2.40 M	1 PLANTA SOTANO	ESCALA: 1/50
TP: 25202-400382 CND	LINDEROS: Sur: Calle 25 C Occidente: Via Peatonal Norte: Edicson Sarmiento Oriente: Marco a Pinilla	UBICACION: CALLE 25 C # 20A - 04 VILLAVICENCIO - META	ID: 001-91
			LAMINA: 1/1

LINDEROS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN

CALLE 25C # 20A-04 VILLAVICENCIO - META

COORDENADAS (DD)

Latitud 4,142738

Longitud -73,623346

COORDENADAS (DMS)

Latitud 4 8 33,9

Longitud 73 37 24

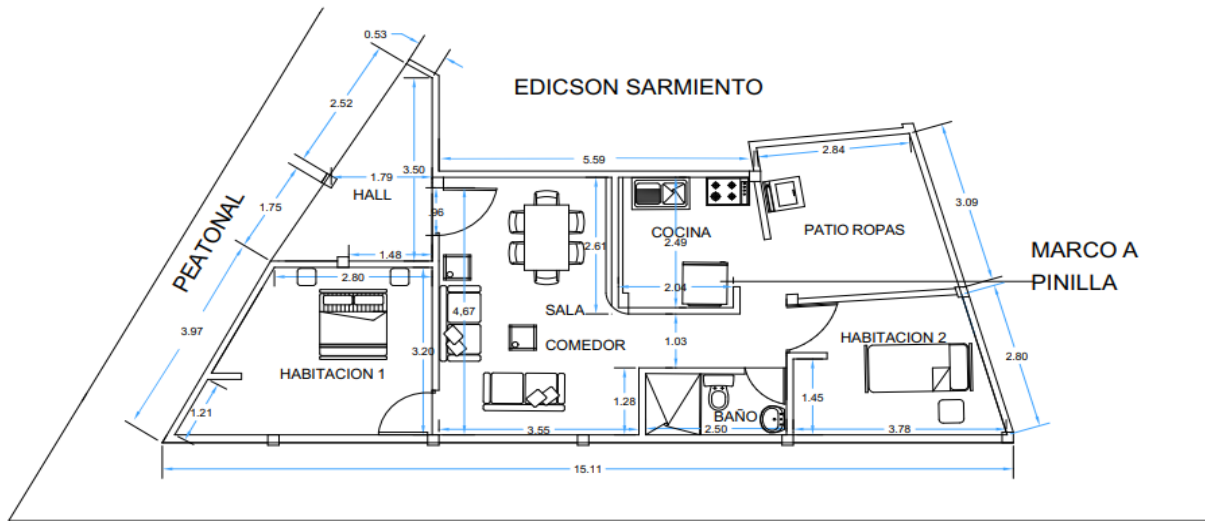
El inmueble objeto de estudio es la Vivienda Unifamiliar una planta en sótano, tiene acceso por la calle 25C, localizado según la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Villavicencio en la CALLE 25C #20A-04, está ubicado en área de Sótano, cuenta con un área privada aproximada de setenta y uno punto setenta y seis metros cuadrados (71,76m2), altura libre de dos punto cuarenta metros (2.40m).

Norte: (8,43m) ocho punto cuarenta y tres metros en línea recta con muro común que lo separa de la vivienda de propiedad del señor Edicson Sarmiento; por el Sur: (15,11m) en quince punto once metros con muro subterráneo; Oriente: (5,89m) en cinco punto ochenta y nueve metros en línea quebrada con muro lindero que lo separa del predio de propiedad del señor Marco A. Pinilla; Occidente: (3,97m) con tres punto noventa y siete metros con muro que colinda con el acceso peatonal y (3,50m) tres punto cincuenta metros con hall de acceso por vía peatonal.

DEPENDENCIAS: Consta el inmueble de sala comedor, cocina, (2) dos habitaciones, (1) un baño, patio con (2,25m2) dos punto veinticinco metros cuadrados de Luz y aire.

Nota: Las medidas de cada una de las áreas fueron obtenidas físicamente con cinta métrica, por el profesional Ingeniero Civil HERNÁN FELIPE PERDOMO LARA con TP. 25202-400282 CND; medidas realizadas en inspección física del predio objeto de Peritaje.

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



CALLE 25 C

PROPIETARIO: EDUARD ANDRES SARMIENTO BELTRAN	AREA PERIMETRAL: 71.76 M2 ALTURA DE LA VIVIENDA: 2.40 M	NOMBRE PLANO: VIVIENDA UNIFAMILIAR 1 PLANTA SOTANO	FECHA: 21 NOVIEMBRE 2022
INGENIERO: HERNAN FELIPE PERDOMO LARA TP: 25202-400282 CND	LINDEROS: Sur: Calle 25 C Occidente: Vía Peonatal Norte: Edicson Sarmiento Oriente: Marco a Pinilla	UBICACION: CALLE 25 C # 20A - 04 VILLAVICENCIO - META	ESCALA: 1/50
			ID: 001-01
			LAMINA: 1/1

REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



VIA FRENTE AL ACCESO



NOMENCLATURA



SERVICIO DE GAS



SERVICIO PÚBLICO DE LUZ

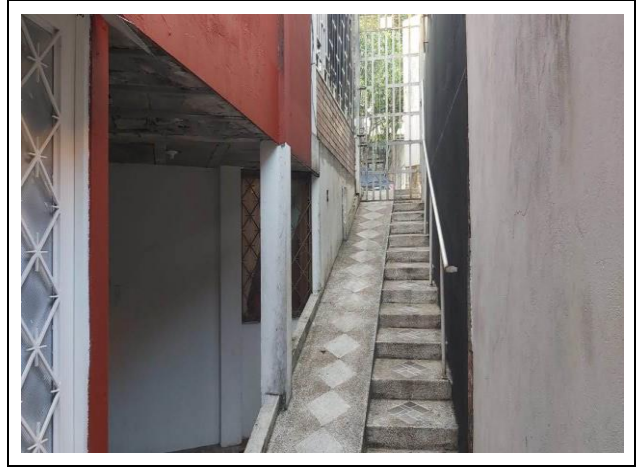


SERVICIOS PÚBLICO DE AGUA

REGISTRO FOTOGRÁFICO



ACCESO PEATONAL



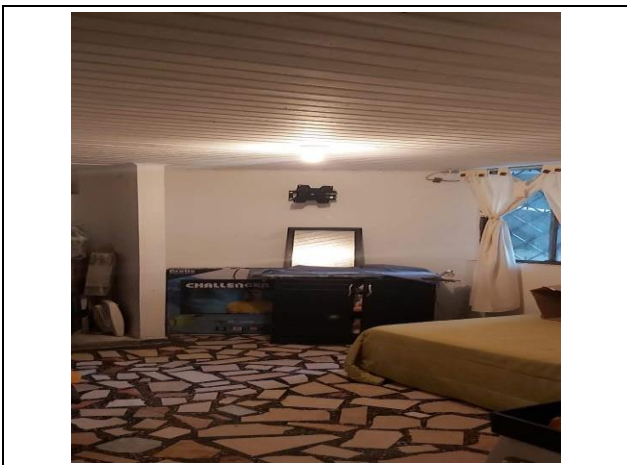
ACCESO PEATONAL



FACHADA DEL INMUEBLE



HABITACION 1



HABITACION 2



COCINA

REGISTRO FOTOGRÁFICO



SALA - COMEDOR



BAÑO



PUERTAS DE MADERA



PUERTAS DE MADERA



ZONA DE LAVADO



PISO EN TABLETA

REGISTRO FOTOGRÁFICO



PASILLO



VENTILACIÓN



CIELO RAZO EN ICOPOR



CIELO RAZO EN MADERA



COLUMNAS



COLUMNAS



PIN de Validación: a1f909e9



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) 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
Régimen de Transición

Fecha de actualización
16 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
16 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a1f909e9



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
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
16 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a1f909e9



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen 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.



PIN de Validación: a1f909e9



Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- 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
Régimen Académico

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,



PIN de Validación: a1f909e9



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



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

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- 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. 25164616.

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

a1f909e9

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 Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a1f909e9



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



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Declaro bajo la gravedad de juramento que: Yo Rocío Salazar Cuervo, mayor de edad, Identificado con la cédula de ciudadanía número 25.164.616 expedida en Santa Rosa de Cabal, Identificado con el registro abierto de evaluadores AVAL-25.164.616 expedida por el ANA a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral de la experticia técnica presentado:

1. El avalúo comercial fue elaborado por el suscrito, identificado como aparece al pie de mí firma.

No participo persona diferente que Rocío Salazar Cuervo, mayor de edad, Identificado con la cédula de ciudadanía número 25.164.616 expedida en Santa Rosa de Cabal, Identificado con el registro abierto de evaluadores AVAL-25.164.616 expedida por el AN

2. Para efectos de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:

Dirección: Carrera 31 A No. 36-40 Barrio centro Villavicencio Meta,
Tel Cel 3105724869.
Correo electrónico: rossysalazarcuervo@hotmail.com.

3. Me permito manifestar que mi oficio de Avaluadora con experiencia de más de 20 años, realizando estos para entidades financieras, al igual que para transacciones de compraventa, la elaboración de avalúos de bienes comunes de conjuntos.

4. Me permito manifestar las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje que he realizado en los últimos diez (10) Años.

PUBLICACIONES	TEMA
No he realizado publicaciones en tema de avalúos	N/A

5. Me permito manifestar que he participado en la elaboración de dictámenes periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos en los últimos 4 años.

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACION DEL PROCESO	PARTES	TEMA
Juzgado 002 promiscuo municipal de granada	503134089002-2014-00098-00	Demandante: Banco Agrario de Colombia Demandado: LEON DE PEÑUELA MARIA EVA	Remate
Juzgado 001 promiscuo municipal de Fuente de Oro	2015-00203	Demandante: Banco Agrario de Colombia Demandado: NARANJO LOZANO FERNEY	Embargo ejecutivo con acción real hipotecario
Juzgado ercero promiscuo municipal de granada	50313-40-89-003-2020-00112-00	Demandante: Banco Agrario de Colombia Demandado: CHACON AYALA HORACIO	Remate
Juzgado tercero Promiscuo Municipal de Granada	50313-40-89-003-2020-00026-00	Demandante: Banco Agrario de Colombia Demandado: Horacio Chacón Ayala,	Remate
Juzgado Segundo Civil del Circuito de Villavicencio	20120022000	Demandante: Rene Caro Muñoz Demandado: Roger Leandro Vanegas Morales Y Stivel Alberto Vanegas Morales	Remate
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Granada	201500096	Demandante: Banco Agrario de Colombia Demandado: Gelber Almanza ORtiz	Remate
Juzgado Civil del Circuito de Granada	513133103301 20170005700	Demandante: Banco Agrario de Colombia Demandado: Servicios Integrales agroindustriales S.A.S.	Remate
Juzgado Primero Promiscuo Municipal de	20160006600	Demandante: Banco Agrario de Colombia Demandado:	Remate

Fuente de Oro		ETELBERTO JEREZ MONTAÑO	
Juzgado promiscuo municipal de San Juan de Arama	201600089	Demandante: Banco Agrario de Colombia Demandado: EDNA ROCIO GOMEZ RICO	Remate

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACION DEL PROCESO	PARTES	TEMA
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220004600	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Palmeras Del Llano S.A	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220004700	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Bernarda Garavito De Jiménez	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220004800	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Bernarda Garavito De Jiménez Y Jaime Jiménez Garavito	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220004900	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Armando Pedro Pinzón	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220005000	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Jaime Jiménez Garavito	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220005100	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Robinson Trujillo	Servidumbre eléctrica

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

		Ruiz Y Mariela Vásquez Cárdenas	
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220005200	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Javier Ángel Jiménez Acosta	Servidumbre Eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220005300	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Olga Rozo Jiménez	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220005400	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Edgar Rojas Jiménez Y Otros 6	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220005500	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Edelmira Jiménez De Villar	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220005600	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Efraín Esbardo Castro Rey	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220005700	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Aleyda Yaneth Castro Rey	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220005800	Demandante: EMSA S.A. Demandado: María Del Carmen Herrera De Amézquita	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220005900	Demandante: EMSA S.A. Demandado: María Del Carmen	Servidumbre eléctrica

		Herrera De Amézquita	
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220006000	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Francisco Molina Castañeda	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220006100	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Francisco Molina Castañeda	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220006200	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Francisco Molina Castañeda	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220006300	Demandante: EMSA S.A. Demandado: José Benito Herrera Rojas	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220006400	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Miguel Ángel García Castañeda Y Oscar Danilo García Castañeda	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220006600	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Efraín Herrera Rojas	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220006700	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Darío Humberto Rojas León	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220009400	Demandante: EMSA S.A. Demandado:	Servidumbre eléctrica

		Inversora La Paz S.A.S	
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220009000	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Cenit Transporte Y Logística De Hidrocarburos S.A.S.	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220009100	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Villamil Valenzuela Rosa Delia	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220009200	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Roberto Pardo	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220009500	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Municipio De Castilla La Nueva	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220009600	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Jorge Mauricio López Campos Y Benedicto Lozano Rodríguez	Servidumbre eléctrica
Juzgado único promiscuo de Castilla La Nueva	50150408900120220009700	Demandante: EMSA S.A. Demandado: Luis Fernando Guevara Cruz	Servidumbre eléctrica

6. Que he sido designado en los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	OBJETO DEL DICTAMEN
Juzgados Promiscuos Municipales de Puerto López	REIVINDICATORIO (4)

7. En cuanto a las causales del artículo 50 del Código General del proceso, me permito manifestar:

7.1 Quienes por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por las comisiones de delitos contra la administración de justicia o la Administración Pública o sancionados por la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura o sus seccionales.

NO

7.2 Quienes se les haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia.

NO

7.3 quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial.

NO

7.4 quines hayan fallecido o se incapaciten física o mentalmente.

NO

7.5 quienes se ausenten definitivamente del respectivo distrito judicial.

NO

7.6 las personas jurídicas que se disuelvan.

NO

7.7 quienes como secuestres, liquidadores o Administradores de bienes, no hayan reunido oportunamente cuenta de su gestión, o depositado los dineros habidos a órdenes del despacho judicial, o cubiertos el saldo a su cargo, o reintegrado los bienes que se le confiaron, o los hayan utilizado en provecho propio o de terceros, o se les halle responsables de administración negligente.

NO

7.8 A quienes no hayan realizado a cabalidad la actividad encomendada o no hayan cumplido con el encargo en el término otorgado.

NO

7.9 quienes sin causa justificada rehusaren la aceptación del cargo o no asistieren a la diligencia para la que fue designados.

NO

7.10 quienes hayan convenido, solicitado o recibido indebidamente retribución de alguna de las partes.

NO

7.11 los secuestres cuya garantía de cumplimiento hubiere vencido y no la hubiera renovado oportunamente.

NO

8. Me permito manifestar que para realizar este avalúo he utilizado el método de Comparación de Mercados, que corresponde al utilizado en otros avalúos realizados que versan sobre la misma materia.

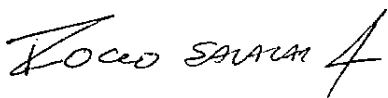
9. Me permito manifestar que el método empleado para realizar el avalúo es el que comúnmente se usa para realizar la valoración del predio, de acuerdo con el objetivo de la experticia, esto es, fijar su valor comercial.

10. Me permito relacionar y adjuntar los documentos tenidos en cuenta para realizar el avalúo presentado: Certificado de tradición y libertad de la finca, copia de la escritura, cuadro de homogenización para adoptar valor terreno y cuadros descripción metodológica utilizada para adoptar valor construcciones.

Para confirmar el contenido del presente documento anexo certificado del RAA, DIPLOMA. Y OTROS

Manifiesto, que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto firmo este documento.

Atentamente.



ROCIO SALAZAR CUEERVO

AVALUADOR

RAA: AVAL-25164616 expedido por el ANA



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



LA ESCUELA AERONÁUTICA DE COLOMBIA
CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO No. UAEAC - CCI 034
EN ALIANZA CON
LA ASOCIACIÓN DE PROFESIONALES DE DRONES

CERTIFICAN A

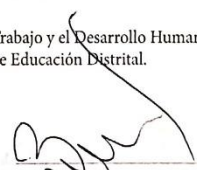
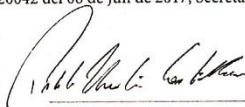
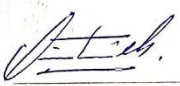
ROCIO SALAZAR CUERVO
C.C. 25164616

Cumplió exitosamente las exigencias del Curso

PILOTO (RPAS / DRONE)
SISTEMA DE AERONAVE PILOTADA A DISTANCIA
REMOTELY PILOTED AIRCRAFT SYSTEM

Intensidad: 260 hrs. Teóricas y 40 hrs prácticas, de acuerdo
a la CR - 5100-082-002 del 03.09.2015 de la U.A.E.A.C - Aerocivil Colombia

Licencia de Funcionamiento como Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano,
según resolución 020042 del 06 de Jun de 2017, Secretaría de Educación Distrital.



Tomás Alberto Orjuela
Director General
EAC

Pablo Heredia Cantillana
Presidente - Director Ejecutivo
APD

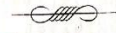
Hernán Monroy Orjuela
Secretario General
EAC

Formación bajo estándares,
procedimientos y licencia



Bogotá D.C. - Colombia

09 de julio de 2019



Sello de seguridad APD

COL51908GEU



Libro registro de certificados y constancia No. 03 Folio 035 Registro No. 1451

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



Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios
CVAD-2021-1117969

**CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA**

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que ROCIO SALAZAR CUERVO, identificado(a) con Cedula de Ciudadanía 25164616, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERIA CIVIL con MATRICULA PROFESIONAL 63202-79436 desde el 21 de Diciembre de 1999, otorgado(a) mediante Resolución Nacional 1755.
2. Que el(la) MATRICULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referido(a) MATRICULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los veinticinco (25) días del mes de Noviembre del año dos mil veintiuno (2021).

Rubén Darío Ochoa Arbeláez

Firma del titular (*)

(**) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato .pdf.

Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web https://tramites.copnia.gov.co/Copnia_Microsite/CertificateOfGoodStanding/CertificateOfGoodStandingStart indicado el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA - COPNIA
Calle 78 N° 9 - 57 - Teléfono: 322 0191 - Bogotá D.C.
e-mail: contactenos@copnia.gov.co
www.copnia.gov.co

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



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que

ROCIO SALAZAR CUERVO

C.C. 25.164.616

ASISTIÓ AL

DIPLOMADO

AVALÚOS INMOBILIARIOS

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en

FUNDAMENTACION GENERAL

MÉTODO DE MERCADO

MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN

TÉCNICA RESIDUAL

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN

AVALÚOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DERECHO INMOBILIARIO

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)

FOLIO 9961 - LIBRO 676
DICIEMBRE 13 DE 2019
BOGOTÁ - COLOMBIA

MARIO ROPERÓ MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA


LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

LA LONJA DE COLOMBIA
PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590
LEY 2150 DE 1995 Y DECRETOS 4904/2009 1075/2015 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL



Hace Constar que

ROCIO SALAZAR CUERVO
C.C. 25.164.616

ASISTIÓ AL
DIPLOMADO
ADMINISTRACION DE
PROPIEDAD HORIZONTAL

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos en,
AVALUOS DE BIENES COMUNES, PLANEACIÓN ESTRATÉGICA, ORGANIZACIÓN EMPRESARIAL,
SISTEMAS DE CONTROL FINANCIERO, DESARROLLO DE PRESUPUESTOS, GERENCIA DE MERCADEO,
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ORGANOS DE
ADMINISTRACION, CONVIVENCIA Y DEMOCRACIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL,
SEGUROS PARA LA LEY 675, CONTRATACION ESPECIALIZADA

Se certifica con una intensidad de ciento veinte horas (120)

FOLIO 9961 - LIBRO 626
13 DE DICIEMBRE DE 2019
BOGOTÁ COLOMBIA


MARIO RÓPERO MUÑOZ
DIRECTOR GENERAL


GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

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

 Banco Agrario de Colombia

 Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural

 PROSPERIDAD PARA TODOS

VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA
SUBGERENCIA UNIDAD TECNICA

000033

Bogotá, 18 ENE. 2017

La Subgerencia Unidad Técnica del Banco Agrario de Colombia S.A.

CERTIFICA

Que la señora **ROCIO SALAZAR CUERVO**, identificada con cedula No. 25.164.616 tiene contrato de prestación de servicios con el Banco Agrario de Colombia S.A., el cual fue previsto en las siguientes condiciones:

Objeto: Prestación a los clientes de BANCO y/o directamente a EL BANCO los servicios de elaboración de avalúos urbanos y rurales sobre bienes inmuebles y/o muebles bajo las instrucciones o requisitos que le indique EL BANCO.

Fecha de Inicio: 01 de febrero de 2011

Cordialmente


CESAR AUGUSTO CALDERON PINEDA
Sénior de Subgerencia Seguimiento Técnico Agropecuario.

Elaboró: Gladys R. Alzate Cuervo.
Revisó: Cesar Calderon

Carrera 8 No. 15-43. Contacto Banagrario en Bogotá D.C., Colombia (57-1) 594 8500, resto del país 01 8000 91 5000.
servicio.cliente@bancoagrario.gov.co - www.bancoagrario.gov.co
NIT. 800.037.800-8

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