

DICTAMEN PERICIAL- AVALUO DEL 50 % LOTE 37. CONJUNTO RESIDENCIAL PALMA DEL RIO VS MARIA ORFIDIA GARCIA DE GOMEZ

Monica Reinoso Saldaña <monareinoso@hotmail.com>

Jue 06/05/2021 13:34

Para: Servicio al Usuario Ejecucion Civil Municipal - Seccional Bogota <servicioalusuarioecmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 2 archivos adjuntos (3 MB)

ENTREGA DE DICTAMEN PERICIAL- AVALO MARIA ORFIDIA GARCIA- LOTE 37.pdf, AV. 3.351-21-Particular- Honda- Palma del Río Lote 37 - Marzo 22 de 2021.pdf;

Doctora

JOHANNA MARCELA MARTÍNEZ GARZÓN

JUEZ 12 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTA

E.S.D.

REF: **DICTAMEN PERICIAL DE AVALUO DE BIEN INMUEBLE.**

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL PALMA DEL RIO

CONTRA: MARIA ORFIDIA GARCIA DE GOMEZ

RADICADO: 11001 40 03 012 2007 01180 00

MÓNICA DEL PILAR REINOSO SALDAÑA abogada en ejercicio, mayor y vecina de la ciudad de Honda Tolima, identificada con la cédula de ciudadanía número 38.287.973 de Honda Tolima, portadora de la Tarjeta profesional número 122259 del CSJ., obrando en calidad de apoderada judicial de la parte demandante, y de conformidad con lo reglado en el artículo 444 del Código General del Proceso, me permito presentar AVALUO del inmueble embargado y secuestrado, de la cuota parte 50 % de propiedad de la demandada señora MARIA ORFIDIA GARCIA DE GOMEZ., por la suma de \$ 87.016.000.00

Anexos:

Memorial de entrega de dictamen pericial de avaluo del 50 % Lote 37.

Dictamen Pericial rendido por el Arq. Romulo Troncoso Bravo **R.N.A. AVAL 14317498 Pin de validación: a7130a4b**, el cual se adjunta a la presente, constante de 34 folios.

Cordialmente

MONICA DEL PILAR REINOSO SALDAÑA

C.C. No. 38.287.973 de Honda

T.P. No. 122.259 del CSJ.

07809 10-MAY-'21 13:27

07809 10-MAY-'21 13:27

OF. EJEC. CIVIL MPAL.

O-12
lema
3865-175-12
Laura GCH
F 19

URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CAMPESTRE "PALMA DEL RIO" LOTE No 37 HONDA

3.351/21

ARQ. ROMULO TRONCOSO BRAVO
UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA
M.P. No. 25700-14098 de CUNDINAMARCA



CARRERA 12 No. 12A-05 CENTRO TELEFAX. 098 2511624 CEL. 316 8144040
HONDA - TOLIMA

URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CAMPESTRE "PALMA DEL RIO" LOTE No 37 HONDA

3.351/21

ARQ. ROMULO TRONCOSO BRAVO
UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA
M.P. No. 25700-14098 de CUNDINAMARCA

**INFORME DE VALUACION DE INMUEBLE URBANO DE
USO RESIDENCIAL
AV. 3.351/21**

**DIRECCION DEL INMUEBLE
URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CAMPESTRE
"PALMA DEL RÍO"
LOTE No. 37 (50%)
HONDA**

**SOLICITANTE
SANDRA Mc CAUSLAND LAVERDE
C.C. 39'688.408**

DESTINO: JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE HONDA

**AVALUADOR RESPONSABLE
Rómulo Troncoso Bravo
R.N.A. AVAL 14317498 Pin de validación: a7130a4b**

**FECHA DE LA VALUACION
26 de abril de 2.021**

CARRERA 12 No. 12A-05 CENTRO TELEFAX. 098 2511624 CEL. 316 8144040
HONDA - TOLIMA
Email: rtroncosob@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO
URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CAMPESTRE "PALMA DEL RÍO" LOTE No. 37 (50%)
HONDA - TOLIMA

INTRODUCCION

PROPOSITO DEL AVALUO

Estimar el valor comercial o de mercado, con destino a la Urbanización Residencial **PALMA DEL RÍO**, solicitado por la señora Sandra Mc Causland Laverde del 50% del bien inmueble denominado Lote No. 37, urbanización ubicada en la ciudad de Honda, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICION DE VALOR COMERCIAL DÉ MERCADO

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

METODOLOGIA APLICADA

Por las características particulares del bien, y para efectos de establecer su valor comercial, se emplearon los Métodos de Comparación de Mercado y de Costos de Reposición, para el terreno y la construcción, respectivamente, tal como estos se definen a continuación.

MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

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

METODO DE COSTO DE REPOSICION

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

EL ÓPTIMO Y MEJOR USO

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

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

VIGENCIA DEL AVALUO:

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



ARQ. ROMULO TRONCOSO BRAVO
RAA. AVAL-14317498
Pin de validación: a7130a4b

AVALUO

1. INFORMACION BASICA

1.1. TIPO DE INMUEBLE

Se trata de un lote sin construcción, ubicado en un sector de uso residencial tipo campestre, localizado en una zona de buen desarrollo urbanístico, cercano a otros conjuntos residenciales (Hda. Real I, Hda. Real 2, Llanos de Calunga, C.C. La Carolina, C.C. El Porvenir, Farallones del Bosque) en una zona con uso residencial.

1.2. PROPIETARIO

MARIA ORFIDIA GARCIA DE GOMEZ (50%) y CONJUNTO RESIDENCIAL "PALMA DEL RÍO" (50%).

1.3. LOCALIZACION GEOGRAFICA

La Urbanización Residencial Campestre "Palma del Río" donde se ubica el Lote 37 materia del presente avalúo comercial se encuentra localizado en el área urbana, en los límites de la zona de expansión urbana del municipio de Honda en el sector de Calunga en la zona occidental de este municipio.

1.4. DIRECCION DEL INMUEBLE

Urbanización "Palma del Río" Lote No. 37.

1.5. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

La Urbanización "Palma del Río" se localiza en el sector de Calunga, al occidente de la ciudad, frente al condominio "Hacienda Real II" y doscientos (200) metros antes de la entrada a los condominios "Hacienda Real I" y "Farallón del Bosque", todos estos condominios quedan a los costados de la vía que de Honda conduce a Mariquita.

Sobre el eje vial principal del sector (Vía nacional) predomina el uso Residencial III y IV., presenta otros usos como institucional tipo II, comercial clase II e industrial tipo II.

1.6. INFRAESTRUCTURA VIAL

1.6.1. Vías de acceso e influencia del sector

La vía de mayor importancia de la zona es la vía nacional que de Honda conduce a Mariquita, consolidada como unas de las principales vías de carácter nacional, pavimentada y en buen estado de conservación; concentra un alto flujo vehicular.

1.6.2. Vías de acceso al predio

Vía interna del condominio "Palma del Río", pavimentada en asfalto, en regular estado.

1.7. TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con rutas de transporte público intermunicipal frecuente, servicio de taxis urbanos y a tres cuadras se encuentra el paradero de buses urbanos.

1.8. SERVICIOS PUBLICOS

El sector cuenta con redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y gas natural.

1.9. REGLAMENTACION URBANISTICA DE LA ZONA

El municipio de Honda, cuenta con el POT (Acuerdo No. 006 de Julio 13 de 2.004), donde se indica que el inmueble avaluado, se ubica en la zona ZE1, que son terrazas planas exentas de amenazas por inundación y suelos de buenas propiedades geomecánicas, igualmente se dan normas para el buen funcionamiento urbanístico, indicadas en el capítulo II, artículo 102 numeral 6, artículos 106, 107, 108, 115, 116, 117, 118, 120, 121, entre otros.

1.10. ESTRATIFICACION SOCIECONOMICA DE LA ZONA

Dentro del sector la estratificación es E4, de acuerdo a lo indicado en el mapa de estratificación del POT (Sector 2 Acuerdo 006 de 2.004).

2. TITULACION

ESCRITURA PÚBLICA No. 1.111 "Compraventa" de noviembre 21 de 1.984 de la notaria única de Honda.
Juzgado 12 civil municipal de Bogotá
sentencia 1 del 18/3/2010 "Adjudicación en remate derecho de cuota del 50%"

MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 362-3053, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Honda.

CEDULA CATASTRAL No. 00-00-0008-0207-000
CODIGO PREDIAL NACIONAL. 733490000000000080207000000000

NOTA: El conjunto Residencial "Palma del Río", cuenta con reglamento de constitución de propiedad horizontal de la notaria 71 de Bogotá.

3. DETERMINACION FISICA DEL BIEN QUE SE AVALUA

3.1. GENERALIDADES

El bien materia del presente avalúo lo integran el terreno y la construcción sobre él levantada, los cuales independientemente considerados presentan las siguientes características:

A. TERRENO

TOPOGRAFIA: Plana.

FORMA GEOMETRICA: Irregular.

FRENTE: 45,15 metros, sobre la vía interna (Bulevar del Río).

FONDO: 93,00 metros.

RELACION FRENTE-FONDO: 1:2,0598 Aproximadamente.

AREA: 5.840,00 M2

INDICE DE COPROPIEDAD: 2,13%

LINDEROS

- Oriente: Con el **LOTE No. 36** (00-00-0008-0206-000) de la misma urbanización en 93,00 mts.
- Nor.-Occidente: Con el predio **HDA. REATA** hoy **EL PARAISO** (cedula catastral No. 00-00-0008-0171-000), en 129,00 mts
- Sur-occidente: Con el **LOTE No. 38 (LOTE A)** (00-00-0008-0236-000) de la misma urbanización en 70,00 mts.
- Sur-oriente: Que es su frente, con el **BULEVAR DEL RÍO** (Vía interior del conjunto residencial) en 45,15,00 mts.

NOTA: Los linderos indicados, fueron tomados directamente en el sitio del inmueble y confrontados con los indicados en el mapa de loteo del conjunto residencial y del mapa catastral del predio 00-00-0008-0207-000 en <http://geoportail.igac.gov.co>.

B. CONSTRUCCION

- EDAD: N.A.
- ESTADO DE CONSERVACION: N.A.
- CALIDAD DE LOS ACABADOS: N.A.
- NUMERO DE PISOS: N.A.
- AREA CONSTRUIDA: N.A.

DEPENDENCIAS

El lote valuado no cuenta con construcción alguna, no obstante, el conjunto residencial cuenta con portería, administración, vías internas, zonas verdes y cerramiento perimetral.

SERVICIOS PUBLICOS

El conjunto residencial cuenta con los servicios públicos básicos como Acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

3.2. DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN

CIMENTACIÓN: N.A.

ESTRUCTURA
GENERAL: N.A.

CUBIERTA: N.A.

ENTREPISOS: N.A.

MUROS: N.A.

CIELORASO: N.A.

ACABADO
FACHADA: N.A.

VENTANERIA: N.A.

PUERTAS: N.A.

PISOS: N.A.

BAÑOS: N.A.

COCINA: N.A.

ESCALERAS: N.A.

Inmueble sin construcción alguna, fue rosado recientemente, debe ser limpiado para darle un mejor aspecto.

4. ASPECTO ECONOMICO

4.1. UTILIZACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE

En la actualidad el inmueble se encuentra sin uso, dado que no cuenta con construcción.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DE LA ZONA

De acuerdo a la reglamentación existente, La zona se cataloga como residencial IV, su uso predominante actual es residencial tipo 4.

4.3. OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA

Oferta media para inmuebles similares, demanda media-baja, en Honda se consiguen inmuebles de este tipo, sin embargo, la mayor demanda es para arrendamiento.

4.4. COMERCIABILIDAD

OFERTA: Media, en este sector de Honda existen inmuebles de este tipo para la venta.

DEMANDA: Media-baja, aun cuando en el último año la comercialización se ha visto afectado por efectos de la pandemia de Covid-19, en los últimos meses se nota un leve mejoramiento, en especial con personas de otras regiones, las cuales consiguen inmuebles donde llegar en vacaciones, en términos generales la demanda de este tipo de inmuebles para compra es media, especialmente por personas de fuera de la ciudad, notándose en la construcción o mejoramiento de varios inmuebles en este conjunto residencial o los conjuntos cercanos, lo que ha mejorado la demanda de predios ocasionando un relativo incremento en el costo de ellos.

COMERCIALIZACIÓN: La comercialización de este inmueble, es de grado C, puede estar en doce (12) meses.

VALORIZACION: Media-baja.

5. OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES PARA EL AVALUO

Para efectos de establecer el valor comercial del bien materia del presente avalúo, además de los procedimientos descritos al inicio de este documento, se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos de orden general y particular:

- Su ubicación en una zona residencial de buenos desarrollos habitacionales tipo campestre de la ciudad, con cubrimiento de todos los servicios públicos básicos.
- El buen estado general de las vías de acceso al sector.
- La tipología de las edificaciones que se levantan dentro del sector de localización, representadas básicamente por inmuebles de uno a dos pisos, utilizados especialmente como viviendas.
- Para establecer el valor de mercado del terreno se realizó investigación directa en el sector, con lo que se pudo establecer un valor promedio traído a valor presente con lotes de la misma Urbanización y predios en venta tomados de Internet, a falta de mayores ofertas actualmente en el sector.
- El relativo interés de personas de otras regiones por vincularse a la zona, disponiendo de un sitio en donde llegar en vacaciones.
- El presente avalúo no tiene en cuenta aspectos jurídicos de ninguna especie; el justiprecio se circunscribe a la propiedad en el estado en que se observó al momento del avalúo.
- El perito advierte que no tiene interés personal ni por interpuesta persona sobre el bien avaluado; el concepto emitido obedece a un criterio sano e imparcial, en los que se conjugan la experiencia y el conocimiento pleno de la zona.

6. AVALUO COMERCIAL

ITEM	AREA	V/PARCIAL	V/TOTAL
LOTE	5.840,0 M2	\$ 29.800,00	\$ 174'032.000,00
TOTAL AVALUO			\$ 174'032.000,00

* Valor integral M2 (Lote y construcción): \$ 29.800,00 Aprox.

SON: CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES TREINTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. ▼

Con base al dato anterior, le correspondería a cada propietario el 50% de este valor, es decir;

$$\$174'032.000,00 \div 2 = \$ 87'016.000,00$$

MARIA ORFIDIA GARCIA DE GOMEZ (50%) \$ 87'016.000,00

CONJUNTO RESIDENCIAL "PALMA DEL RÍO" (50%) \$ 87'016.000,00

Cordialmente

Perito;



ARQ. ROMULO TRONCOSO BRAVO
RAA. AVAL-14317498
Pin de validación: a7130a4b

Honda, abril 26 de 2.021

7. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

- 1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- 2.- Certifico que no he sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones
- 3.- Certifico que no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro
- 4.- Certifico no me liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole
- 5.- Certifico que he sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades
- 6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad
- 7.- Certifico que no he exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico
- 8.- Certifico que no he condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir
- 9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
- 10.- Certifico que he inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo
- 11.- Certifico que no he recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico
- 12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando
- 13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario
- 14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el

estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados

16.- El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

17.- El Avaluador no puede ser requerido para testimonio, ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo, en referencia a la propiedad del mismo, a la legalidad de las áreas y a la tradición del bien, a no ser que se hagan arreglos previos.

18.- Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

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

20.- No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El área del terreno fue tomada de los documentos suministrados, comparada con la indicada en la página <http://geoportal.igac.gov.co>, no debe entenderse que se ha efectuado un levantamiento topográfico, y no se han verificado sus linderos y área. Las áreas valuadas corresponden a las susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad urbanística vigente a la fecha de expedición del presente avalúo, por lo anterior, en el evento que la normatividad urbanística se modifique y no se hayan legalizado las áreas valuadas mediante licenciamiento, el valor y la favorabilidad del inmueble podrían verse afectadas.

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

9. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):

El enfoque de Comparación de Ventas correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor de Mercado, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de predios similares de hace 1 y 2 años traídos a valor presente y algunos actuales indicadas en Internet, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

Estos análisis depurados, se verificaron para terrenos del sector que sea destinados y/o conformados y/o adecuados para destinos y uso actual vivienda(s). Los análisis depurados están dentro del rango no mayor al 7.5% del coeficiente de variación, como se observa a continuación

9.1 MEMORIAS DE CÁLCULO

MEMORIA DE CALCULO (TERRENO)									
INVESTIGACIÓN DE MERCADO									
Dirección	Valor M2	Valor venta	Fuente	Factor Fuente	Tamaño M2	Factor Tamaño	Ubicación	Factor Ubicación	Resultados
Palma del Río Lote 24	\$25.027	\$ 235.000.000	Compra	1,15	9390	1	buena	1	\$28.781
Palma del Río Lote 12A	\$26.650	\$ 105.000.000	Compra	1,15	3940	1	buena	1	\$30.647
Palma del Río Lote 22	\$25.161	\$ 235.000.000	Compra	1,15	9340	1	buena	1	\$28.935
Caimital	\$36.667	\$ 220.000.000	Bienesonline.com Cod. LOV72342	0,9	6000	1	buena	1	\$33.000
La Picota	\$29.000	\$ 1827.000.000	Fincanraiz.com Cod. 5846187	0,95	63000	1	buena	1	\$27.550
Promedio	28.500,73		(Valor Adoptado)	\$	29.800,00		Promedio	29.783	
Desv. Standar	4.836,94		Área del predio		5840,00	M2	Desv. Standar	2.110	
Coef. De Variación	16,97%						Variación	7,08%	

ARQ. ROMULO TRONCOSO BRAVO
RAA. AVAL-14317498
Pin de validación: a7130a4b

FECHA DEL INFORME: (26/04/2.021)

ANEXOS:
Planos de ubicación en el sector y la ciudad
Fotos del inmueble
Certificado RNA

3.351/21

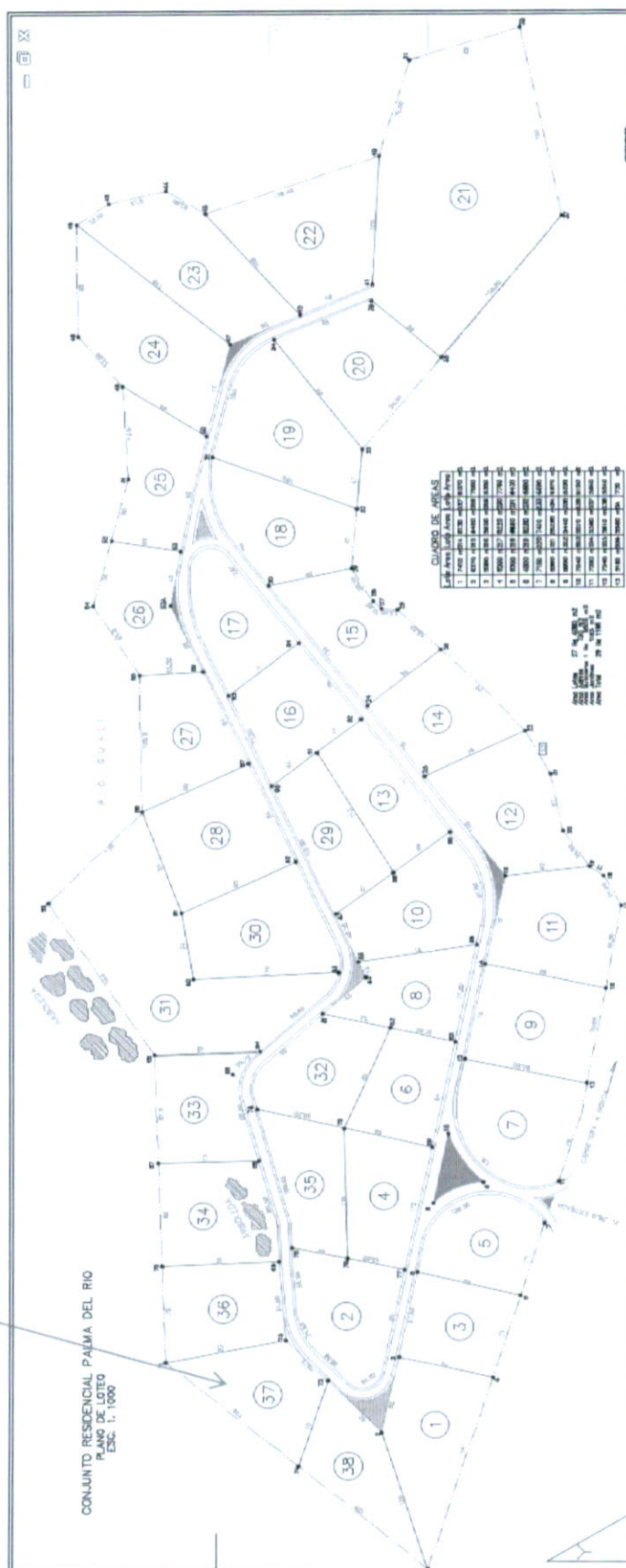
UBICACIÓN EN EL SECTOR



NOTA: MAPAS TOMADOS DE LA PAGINA Web <http://geoportal.igac.gov.co>.

MAPA DE LOTEO CONJUNTO RESIDENCIAL PALMA DEL RIO

Lote valuado



104

URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CAMPESTRE "PALMA DEL RIO" LOTE No 37 HONDA

3.351/21

FOTOS DEL INMUEBLE



URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CAMPESTRE "PALMA DEL RIO" LOTE N° 37 HONDA
FOTOS DEL INMUEBLE

3.351/21





Código QR para verificación



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) ROMULO TRONCOSO BRAVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14317498, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14317498.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROMULO TRONCOSO BRAVO 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

23 Mayo 2018

RegimenRegimen
Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: HONDA, TOLIMA

Dirección: KR 15 #6-79

Teléfono: 3168144040

Correo Electrónico: rtroncosob@hotmail.com

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

Arquitecto - La Universidad La Gran Colombia.

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) ROMULO TRONCOSO BRAVO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14317498.

El(la) señor(a) ROMULO TRONCOSO BRAVO 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

URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CAMPESTRE "PALMA DEL RIO" LOTE No 37 HONDA

3.351/21



URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CAMPESTRE "PALMA DEL RIO" LOTE No 37 HONDA

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACION

a7130a4b

El presente certificado se expide en la Republica de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

SOPORTE PARA EL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

Manifiesto bajo la gravedad del juramento que lo plasmado en el presente dictamen requerido y presentado es independiente y corresponde a mi real saber, entender y convicción profesional además es el resultado de visita, análisis, experiencia profesional adicional a la documentación aportada por el solicitante de este trabajo valuatorio.

Dando cumplimiento al artículo 226 del Código General del Proceso, en sus numerales 2, 3, 5, 7, 8 y 9 indico a continuación;

Nombre de quien elabora el dictamen:

RÓMULO TRONCOSO BRAVO

Numeral 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

R/ Resido en la Carrera 15 No. 6-79 del barrio Bogotá de Honda.

Cel. 316 8144040

C.C. 14'317.498 de Honda

Email: rtroncosob@hotmail.com

Numeral 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

R/ Profesión: ARQUITECTO Universidad La Gran Colombia

Perito evaluador: Registro RAA AVAL-14317498

Soy arquitecto de la universidad La Gran Colombia, graduado el 15 de diciembre de 1.983, con matrícula profesional No. 25700-14098 de Cundinamarca, en cargos públicos me he desempeñado como gerente de las empresas de servicios públicos de Honda en los años 1.985 a 1.986 y 2.014 a 2.015. de igual forma he sido auxiliar de la justicia durante más de 30 años, especialmente en los juzgados de Honda Tolima. Como perito evaluador externo tengo experiencia de más de 35 años, para entidades bancarias de la región (Banco BBVA de la Dorada y Mariquita, bancos Popular y Bogotá de Honda, La Dorada, Puerto Boyacá, Mariquita, Fresno, Líbano, Manzanares, Coomeva oficina de La Dorada, Davivienda oficinas de La Dorada, Puerto Boyacá, Mariquita, Fresno, Manzanares y Pensilvania) y de otras entidades ya desaparecidas como Banco BCH, Caja Agraria, Concasa, Megabanco y Colmena hoy Banco Caja Social.

Actualmente me desempeño como perito evaluador de entidades financieras a través de empresas valoradoras como ACV tel. 3214038/84 y Valorar tel. 745 05 88 para el

Banco BBVA. Isa Ltda. tel. 3230450 y Valorar tel. 745 05 88 para el Grupo Aval (Bancos Popular y Bogotá de Honda, La Dorada, Pto. Boyacá, Mariquita, Lérída, Venadillo y Líbano)), de igual forma sigo como perito evaluador externo del banco BANCOOMEVA oficina La Dorada tel. 096 8 57 47 40 ext. 68493 desde 2013 a la fecha.

Numeral 5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

R/ A continuación, relaciono mi experiencia en diferentes procesos judiciales, administrativos y o de personas naturales;

AÑO 2018
✓ JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA – HONDA TOLIMA PROCESO: Sucesión CAUSANTE: FABIOLA ENCISO PEREZ DEMANDANTE: RODRIGO HERRNANDO ENCISO PEREZ INCIDENTE: Regulación de honorarios RADICACIÓN No. 733493184001-2015-00039-00 Avalúo del inmueble ubicado en la Calle 13 No. 11-19/23/27/31 Centro de Honda
✓ JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA – HONDA TOLIMA PROCESO: Sucesión simple e intestada de NERY VERGARA SANCHEZ INCIDENTE: Objeción al trabajo de partición RADICACIÓN No. 2010 – 00091 Avalúos de los inmuebles ubicados en la Carrera 11 No. 17-49 B. El Carmen de Honda y Calle 2 No. 20B-65 B. El Triunfo de Honda
AÑO 2019
✓ JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE HONDA TOLIMA PROCESO: Ejecutivo DEMANDANTE: BANCO CAJA SOCIAL S.A. DEMANDADO: RICARDO USECHE BONILLA RADICACIÓN No. 73349400300120130020000 Avalúo del inmueble ubicado en la Calle 10 No. 26-303 B. El Reposo de Honda
✓ JUZGADO PROMISCOUO DE FAMILIA – HONDA TOLIMA PROCESO: Liquidación de sociedad patrimonial DEMANDANTE: ALBERTO ANTONIO JARAMILLO SIERRA DEMANDADO: ONEIDA ARIAS BOBADILLA RADICACIÓN No. 2017-00210 Avalúo del inmueble ubicado en la Diagonal 5A No. 16 59 Mz 1 Cs 4 B. San Lorenzo de Mariquita

2.016 / 2.017**Municipio de La Dorada (Contrato 20091601)**

Contrato para la realización de los avalúos de inmuebles propiedad del municipio de La Dorada, según relación presentada por el municipio. Tel. 8572013

Urbanización Primavera Manzana F lotes 1 a 14

Urbanización Primavera Manzana G lotes 1 a 20

Urbanización Primavera Manzana J lotes 1 a 9 y 14 a 22

Total 52 informes de avalúos

Central de Abastos Locales 15, 16, 19, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 53, 61, 65, 66, 69, 72, 77, 78, 79, 82, 84, 86, 88, 91, 92, 97, 98, 102, 103, 107, 108, 109, 114, 115, 124, 129, 135, 136, 137, 141, 143, 144, 149, 150, 151, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 162, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 183, 188, 189, 194, 197, 198, 200, 201, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 213, 214, 215, 233, 235, 238, 240, 242, 245, 262, 267, 268, 269, 275, 279, 280, 292, 294, 295, 299, 302, 303, 304, 307, 309, 311, 314, 315,

Total 119 informes de avalúos

Centro Comercial Dorada Plaza Locales E104-4, E104-5, E201-1, E201-2, E201-3, E201-5, E201-7, E201-8, O101-3, O104-3 (Cinema), O201-1, O201-2, O201-3, O201-4, O201-5, O201-6, O201-7, O201-8, O201-9/10/11 (Fonvipo), O201-12, O201-13, O201-14, N104-4, N107-5, N201-1, N201-2, N201-3, N201-4, N201-5, O201-6, N201-7, N201-8, N202-1, S101-4, S104-1, S201-1, S201-2, S201-3, S201-4, S201-5, S201-6, S201-7, S201-8, S201-9, S201-10.

Total 44 informes de avalúos.

Total informes presentados al municipio de La Dorada 215.

2.019**Municipio de Honda (Contrato selección de mínima cuantía N° 26 de 2.019)**

Determinar el avalúo del predio conocido como finca Brasilia, ubicada en la zona urbana en la cra 16 con calle 4 matricula inmobiliaria 362-34435, ficha catastral 00-00-0002-0035-000 de Honda. Tel. 2517725.

Medicina intensiva del Tolima UCI Honda

Contrato para la elaboración de los avalúos de los predios ubicados en la Av. Centenario Calle 9 No. 22A-193 Cra. 23 No. 8-96 B. La Aurora de Honda y Carrera 23 No. 8-105 (Lote) tel. 2517771.

Global Finanzas SAS

Contrato para la elaboración de los avalúos de los predios ubicados en la Calle 11 No. 13-05/11/13 Carrera 13 No. 10-33/45/47 (Centro médico Alto del Rosario) B. Alto del Rosario y Calle 9 No. 21-69 (Discoteca Las Tepas) B. Gualí de Honda.

Hoteles Honda S.A.

Contrato para la elaboración de los avalúos de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 17A-02 (Hotel Ondama) y lotes de la Carrera 14 No. 17-02 B. Alto de San Juan de Dios de Honda y Diagonal 12 No. 15-48 B. El Carmen de Honda.

Trade y Marketing 7 S.A.S.

Contrato para la elaboración del avalúo del predio ubicado en conjunto residencial campestre Hda. Real II Casa No. 11 de Honda. Cel. 313 3023004.

AVALUOS CON EMPRESAS VALUADORAS**2017****Isa Ltda.** Tel. 3230450

Avalúos varios para los bancos del grupo Aval.

AV. 106659-1 Lucrecia Hernández Carrera 5 No. 20-30 B. Santa Lucia La Dorada

AV. 107986-1 Henry Pérez Romero Calle 2 No. 2-08 B. Centro Guaduas

AV. 108320-1 Omar Duque Londoño "Rancho Duque" V. Padilla o klm 42 Honda

AV. 108322-1 Omar Duque Londoño Calle 12A No. 17-14 B. Camellón de Los Carros Honda

AV. 109444-1 Amparo de Jesús Álvarez de Villanueva Cra 5 No. 11-16 Centro Pto. Boyacá

AV. 111074-1 Exequiel Alvarado Carrera 5 No.4-25 Pto. Bogotá Guaduas

AV. 112391-1 Betty Carballo Artunduaga Carrera 13 No. 5-77/79/85/87 B. Centro Líbano.

Arquitectura, Consultoría y Valuación ACV. Tel. 3214174

Avalúos para el banco BBVA

AV. 10980 Víctor Ángel Ramírez Cárdenas Carrera 5 No. 21-65 B. Plan de Vivienda Pto. Boyacá.

AV. 11126 Dwith Henry Marrugo García Carrera 10 No. 17-20 B. El Cabrero La Dorada.

AV. 11132 Lucila Martínez Acuña Carrera 5 No. 10-40 Centro La Dorada

AV. 9226 Andrés Uribe Zapata (Casa campestre) Parcela 32 Villa María "La Tapera" V. Pilonos Quebrada Negra Cundinamarca

AV. 11720 Jaiden Mauricio Sánchez Treffy Calle 48 No. 1-04 B. Los Andes La Dorada.

2018**Isa Ltda.** Tel. 3230450

Avalúos varios para los bancos del grupo Aval.

AV. 119474-1 Miguel Ángel Giraldo Salazar Carrera 9 No. 23-52/74 Calle 24 No. 8-21/33 B. Santa Lucia Honda

AV. 120721-1 Carlos Andrés Escobar Rivas Diagonal 11 No. 10-48 La Dorada

AV. 122392- 1 Virginia Agudelo Cruz Calle 13 No. 10-31 B. Las Palmas La Dorada

AV. 124885-1 Jhon Alexander Vivares Narváez Calle 17 No. 2-29 Calle 16 No. 2-30/36/38/40 (Hotel Bolívar Plaza) Centro La Dorada.

AV. 128109-1 Ariel Casas Silva Calle 4 No. 13-39/41 Centro Líbano

Arquitectura, Consultoría y Valuación ACV. Tel. 3214174

Avalúos para el banco BBVA

AV. 13781 Jairo Alberto Machado Hernández Transversal 4 No. 18-33 B. Bogotá Honda

AV. 14732 Sandra Inés Aya Carvajal Apto. 304 Torre C Conjunto Balsos del Vergel Ibagué

AV. 47420 Luis Fernando Espinosa Lozano Carrera 6B Sur No. 80-28/88 Apto. 103 Torre 7 "Conjunto habitacional Coopdiasam" Ibagué

AV. 47498 Gabriela Duran Rendon Carrera 1A Sur No. 42A-55 Apto 505 Urb. Altos de Santa Helena Ibagué

AV. 15286 José Wilson Ramírez Nieto Carrera 9C No. 44-34 (Casa 4125 Manz 87) B. Las Ferias La Dorada

Valorar tel. 745 05 88

Avalúos para el banco BBVA y FNA

AV. 31911 Oscar Oswaldo Wilches Palomo Urb. Divino Niño Casa 2 Manzana M Pto. Salgar

AV. 180426 Ányelo Romanott Rey Aguas Carrera 7 No. 16-23 B. Jorge Perico Cárdenas Pto. Boyacá.

AV. 34327 Martha Patricia Pérez Ortiz Cra. 13A No. 16-54 B. Alto de San Juan de Dios Honda

AV. 35678 Luis Orlando Latorre Arias Calle 17 No. 1-15E B. Tres Esquinas Pto. Salgar.

AV. 36349 Luz Stella Salazar Marín Transversal 1A No. 4-10 B. Renan Barco La Dorada

2.019

Isa Ltda. Tel. 3230450

Avalúos varios para los bancos del grupo Aval.

AV. 129694-1 Jhon William Tamayo Castañeda Carrera 6 No. 8-41 B. Boyacá Pensilvania Caldas

AV. 129696-1 Diego Alberto Giraldo Ospina Carrera 5 No. 4-75 Edificio Aristizábal y Cia costado derecho Centro Pensilvania

AV. 130000-1 Gloria Mercedes Vera Villalobos Carrera 2B No. 46-35 Urb. Villa Esperanza La Dorada

AV. 131115-1 Sara Delgado Velásquez Carrera 11B No. 50A-18 B. Victoria Real La Dorada

AV. 133612-1 Gustavo Borda Linares Calle 14 No. 2-21/23/25 B. Centro La Dorada

Arquitectura, Consultoría y Valuación ACV. Tel. 3214174

Avalúos para el banco BBVA

AV. 48049 Natalia de La Roche Lozano Calle 18 No. 21-05 lote 7 Condominio La Trinidad Honda

AV. 16250 Mercedes Cañizales Arias Carrera 4 No. 22-51 B. Plan de Vivienda Pto. Boyacá

AV. 16322 Flor Marlene Avellaneda Palacio Carrera 8 No. 11-17 B. San Antonio La Dorada

AV. 16550 Betty Bautista Guevara Carrera 2 No. 16-71 B. Centro La Dorada

AV. 16756 Betty Bautista Guevara Calle 47 No. 2-52 Urb. Villa Esperanza La Dorada

Valorar tel. 745 05 88

Avalúos para el banco BBVA y FNA

AV. 108197 Noralba Murillo Toro (Cooperativa Multiactiva lechera de Pto. Triunfo COOLETRIUNFO) V. Santiago Berrio Pto. Triunfo Antioquia

AV. 39859 Francy Cruz Becerra Carrera 10B No. 1C-23 Mz B Cs 4 B. Santo Domingo – Palocabildo.

AV. 39946 Luis Alexander Maldonado Sarmiento Carrera 1 No. 2A-06 San Felipe Armero-Guayaba

AV. 126260 Evelia Julieth Triana García Carrera 2 No. 14B-14 Urb. Villa Angela Pto. Salgar

AV. 134489 Jairo Humberto Cabrera Guarnizo Calle 53A No. 1C-88 B. Los Andes La Dorada

2.020

Isa Ltda. Tel. 3230450

Avalúos varios para los bancos del grupo Aval.

AV. 140518-1 Banco Popular S.A. Carrera 3 No. 10-61 Centro Pto. Boyacá

AV. 140918-1 Banco Popular S.A. Calle 13 No. 2-38/42/50 Centro La Dorada

AV. 141487-1 Banco Popular S.A. Oficina Honda Carrera 11 No. 12A-24/30 B. Centro Honda

AV. 141488-1 Banco Popular S.A. Oficina Mariquita Carrera 4 No. 7-15/25 Centro Mariquita

AV. 144122-1 Alberto Rubio Bejarano Calle 8 No. 6B-36sur Urb. Villas del Paraíso Guaduas

Arquitectura, Consultoría y Valuación ACV. Tel. 3214174

Avalúos para el banco BBVA

AV. 19125 Idelfonso Ramírez Valencia Calle 48A No. 1-53 B. Los Andes La Dorada

AV. 19265 Elías Sanabria Hernández Carrera 7 No. 11-35 B. San Antonio La Dorada

AV. 19582 Luis Guillermo Torres Malagón Finca "Lajitas" V. La Atarraya La Dorada

AV. 19680 Inversiones King Club (Oficinas de Claro) Carrera 2 No. 13-47/55 B. Centro La Dorada

AV. 50782 José del Carmen Mesa Calle 31 No. 0-48 (Centro Vacacional Sixto Rafael)
Pto. Boyacá.

Valorar tel. 745 05 88

Avalúos para el banco BBVA y FNA

AV. 45365 Emma Cristina Morera Torres Mirador del Campanario Cra. 3 No. 8-04 / Cra. 5 No. 6-98 Piso 4 Apto. 406 Torre 5 – Guaduas

AV. 45461 Leonardo Arturo Moreno Posada Mirador del Campanario Cra. 3 No. 8-04 / Cra. 5 No. 6-98 Piso 4 Apto. 405 Torre 5 – Guaduas

AV. 45520 Brigitte Nataly Ruiz Cortes Mirador del Campanario Cra. 3 No. 8-04 / Cra. 5 No. 6-98 Piso 5 Apto. 503 Torre 5 – Guaduas

AV. 46373 Lewis Brayan Acosta Pernet Casa 64 Conj. Residencial Villa Esperanza calle 18 No. 7-22 Mariquita

AV. 143041 Rafael Alberto Agudelo Gómez Cra. 10 No. 50-20 B. El Carmelo Pto. Berrio

2.021

Isa Ltda. Tel. 3230450

Avalúos varios para los bancos del grupo Aval.

AV. 152101-1 Feliciano Forero Álvarez Calle 14A No. 6-31 B. Gaitán Pto. Salgar

AV. 153486-1 Donaldo Manchego Álvarez Carrera 3 No. 22-45 B. 7 de agosto Pto. Boyacá

AV. 154599-1 Luz Marina Barrientos Carrera 2 No. 7-05 Centro Pto. Boyacá

AV. 154963-1 María Esperanza Hernández Ospina Calle 11 Cra. 15 (Hotel La Melisa) variante La Dorada

Av. 155315-1 Jesús Alfredo Ramírez Barrera Carrera 4 No. 15-29 Centro Pto. Boyacá

Arquitectura, Consultoría y Valuación ACV. Tel. 3214174

Avalúos para el banco BBVA

AV. 21389 Raúl Alexander Ballesteros Cabarico Carrera 5A No. 1-75 Sur B. Renan Barco La Dorada

Valorar tel. 745 05 88

Avalúos para el banco BBVA y Banco de Bogotá

AV. 49112 Oscar Iván Trujillo Salas Manzana H Casa 9 Proyecto Ciudadela El Palmar - Venadillo-Tolima

AV. 49532 Diego Fernando López Sánchez Urb. Villa Kolping Manzana 9 Casa 3 Mariquita

AV. 49726 Ronal Herrera Atehortúa Calle 50 No. 2-17 Urb. Villa Esperanza La Dorada

AV. 49728 Juan David Torres Bonilla Urb. Villa Esperanza Manzana O Lote 09 La Dorada.

AV. 50065 José Fabian Cantor Garay Casa 21 Manzana ES sector 3S Armero Guayabal

Adicional a esta muestra de avalúos practicados con empresas, me desempeño como perito evaluador de COOMEVA oficina La Dorada, con un historial desde el año 2.013 a la fecha de más de 130 informes.

De igual forma tomando en cuenta los informes de avalúo practicados por mí, tanto para empresas, como particulares, desde el año 2.017 a la fecha, he efectuado un total de 733 informes, de los cuales 271 han sido para particulares.

Numeral 7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

R/ Soy persona natural trabajo de forma independiente, no me encuentro incurso en ninguna de las causales indicadas en el artículo 50 del código general del proceso.

Numeral 8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

R/ Son los mismos respectos a los que he utilizado en casos análogos, en peritajes rendidos anteriormente.

Numeral 9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

R/ En general empleo los mismos métodos en el desarrollo de los avalúos y los procedimientos dados por el ente regulador de avalúos en Colombia, según la resolución 620 de 2.008 del IGAC y al decreto 1420 de 1.988.

URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CAMPESTRE "PALMA DEL RIO" LOTE No 37 HONDA

3.351/21

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **14.317.498**
TRONCOSO BRAVO

APELLIDOS
ROMULO

NOMBRES

FIRMA





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **15-ENE-1960**

HONDA
(TOLIMA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.63

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

SEXO

28-MAR-1979 HONDA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-2906400-00058723-M-0014317498-20080824 0002583883A 1 6550003493



AA- 5314/34

EL PRESIDENTE Y EL SECRETARIO DEL CONSEJO PROFESIONAL,
SECCIONAL DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA DE CUNDINAMAR-
CA.

CERTIFICAN:

Que el señor ROMULO TRONCOSO BRAVO = = = = =
fue matriculado como ARQUITECTO

al tenor de lo ordenado en la Resolución que en lo pertinente se copia en seguida:

RESOLUCION NUMERO 527 DE 1984

(marzo 22)

MATRICULA NUMERO 25700--14098

EL CONSEJO PROFESIONAL SECCIONAL
DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA DE
CUNDINAMARCA,

RESUELVE:



I. ARQUITECTURA DE CUNDINAMARCA

Decretar como en efecto DECRETA la matrícula DEFINITIVA de el señor = = = = =

ROMULO TRONCOSO BRAVO , natural de Honda Vecino de Honda

con C. de C. N° 14.317.498 de Honda y Libreta Militar N° 14.317.498

del D. M. N° Esp. de Bogotá , para que pueda ejercer la profesión de = = = = =
= = = = = ARQUITECTO = = = = = únicamente en cuanto se refiere a

su denominación y definición, en todo el territorio de la República de Colombia, de acuerdo con la
Ley 64 de 1978 y su decreto reglamentario 923 de 1979. = = = = =

En consecuencia, inscribásele en el libro de Matrículas y expídasele el correspondiente Certificado, una
vez consultada y confirmada por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura

Dada en Bogotá, D. E., dentro de la sesión del día 22 de marzo de 1984 (Fco.)

CARLOS HERNÁN LOPEZ G. Presidente. (Fdo.) CARLOS DIDYME- DOME G. Secretario

Confirmada por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, mediante Resolución

N° 1554 de 1984 (Junio 21). Expedida en Bogotá, D. E., a los trece días
del mes de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro

CARLOS JAVIER CALDERÓN-VARGAS

Presidente

OSWALDO ESCOBAR MURIEL

Secretario



CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES



Arquitecto
ROMULO TRONCOSO BRAVO
C.C. 14.317.498 de Honda
Universidad La Gran Colombia

Matrícula Profesional
25700-14098

Fecha de Expedición
21/06/1984

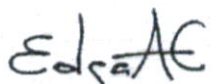
Esta tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión de Arquitecto dentro de los parámetros establecidos por la Ley 435 de 1998, y demás normas complementarias con la materia. Este documento es intransferible.

Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta devolverla al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.



Verifique la autenticidad de este documento
escaneando el Código QR.

www.cpnaa.gov.co


Presidente CPNAA

Carrera 6 No. 26B - 85 Oficina 201
PBX: 3502700 ext. 101 - 124
info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co

A03170

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES

E392468

CERTIFICA

Que el Arquitecto ROMULO TRONCOSO BRAVO con cédula de ciudadanía No. 14317498 de Honda, registra Matricula Profesional de Arquitectura No. 25700-14098, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 1554 del 21 de Junio de 1984 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, la cual se encuentra **VIGENTE**.

El profesional no registra ANTECEDENTES ni SANCIONES VIGENTES en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 26 días del mes de Abril de 2021.

ENRIQUE URIBE BOTERO
Director Ejecutivo

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. La falta de firma del titular invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[<https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital>]
y digite el siguiente código de verificación: 12p2N50



Camera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. - Colombia
PBX 3502700 Ext. 1101-1124
info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co

Documento firmado digitalmente por: Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.
Certificado digital con N° de serie: 51 00 21 15 AA E8 0E D1 55 F0 9D 12 7B F4 E3 61
Emisor del certificado: Certificamara SA, Entidad de Certificación Digital Abierta autorizada por la SIC.
Página 1 de un total de 1 página (s)

112

Mónica Reinoso Saldaña
Abogada

Bogotá D.C., 6 de mayo de 2021

Doctora

JOHANNA MARCELA MARTÍNEZ GARZÓN

JUEZ 12 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ
E.S.D.

REF: **ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL DE AVALUO DE BIEN INMUEBLE.**

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR

DE: CONJUNTO RESIDENCIAL PALMA DEL RIO

CONTRA: MARIA ORFIDIA GARCIA DE GOMEZ

RADICADO: 11001 40 03 012 2007 01180 00

MÓNICA DEL PILAR REINOSO SALDAÑA abogada en ejercicio, mayor y vecina de la ciudad de Honda Tolima, identificada con la cédula de ciudadanía número 38.287.973 de Honda Tolima, portadora de la Tarjeta profesional número 122259 del CSJ., obrando en calidad de apoderada judicial de la parte demandante, y de conformidad con lo reglado en el artículo 444 del Código General del Proceso, me permito presentar AVALUO del inmueble embargado y secuestrado en el asunto de la referencia así:

Se trata de la cuota parte 50 % de propiedad de la demandada señora MARIA ORFIDIA GARCIA DE GOMEZ.

Ubicación: en el CONJUNTO RESIDENCIAL PALMA DEL RIO de Honda Tolima, Kilometro 3 Vía Honda - Mariquita, al cual le corresponde dentro del conjunto el número 37.

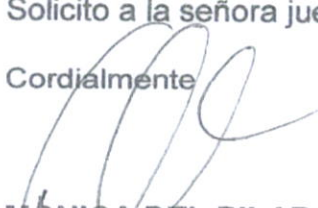
Folio de matrícula inmobiliaria No. 362-3053.

Avaluo Pericial del 100 % del Lote 37	\$ 174.032.000.00
Avaluo Pericial del 50 % Lote 37 de propiedad de la señora MARIA ORFIDIA GARCIA DE GOMEZ	\$ 87.016.000.00

Acredito el avaluo con el Dictamen Pericial rendido por el Arq. Romulo Troncoso Bravo **R.N.A. AVAL 14317498** Pin de validación: **a7130a4b**, el cual se adjunta a la presente, constante de 34 folios..

Solicito a la señora juez impirmirle al dictamen el tramite legal pertinente.

Cordialmente



Presidencia de Colombia

13 MAY 2021

Of
Ej. la

[Handwritten signature]

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO DOCE (12) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS
DE BOGOTÁ
Carrera 10 n.º 14-33 mezzanine**

Bogotá D.C., dieciocho (18) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Radicado n.º 11001 40 03 012 2007 01180 00

Del avalúo de la cuota parte del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria n.º 362-3053 el cual antecede presentado por la parte demandante (fls. 94 a 112), por secretaría córrase traslado de este por el término de diez (10) días, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 444 del C. G del P.

NOTIFÍQUESE


JOHANNA MARCELA MARTÍNEZ GARZÓN
Juez

**JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE
SENTENCIAS DE BOGOTÁ.**

Bogotá, D.C., 21 de junio de 2021
Por anotación en estado n.º 072 de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.
Secretario,

MIGUEL ANGEL ZORRILLA SALAZAR