

Señor

JUEZ CUARTO (4º) CIVIL MUNICIPAL DE FLORENCIA - CAQUETÁ

jcivmfl4@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Referencia : Solicitud de aprobación de actualización avalúo, liquidación de crédito y solicitud de expediente.
Radicado : 1800-1400-30-04-**2020-00407-00**
Proceso : Ejecutivo.
Demandante : Manuel María Escobar Gaviria.
Demandado : Juan Antonio Díaz Bedoya.

CESAR AUGUSTO ESCOBAR ARENAS, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso arriba referenciado, por medio del presente escrito me permito solicitarle al señor Juez, con el debido respeto que se merece, lo siguiente:

1. SOLICITUD DE APROBACIÓN DE ACTUALIZACIÓN DE AVALÚO.

Teniendo en cuenta lo establecido en el numeral 1 y 4 del artículo 444 del CGP y que a la fecha no se ha llevado a cabo el correspondiente remate de bienes, me permito aportar con el presente escrito **DICTAMEN PERICIAL ACTUALIZADO DE AVALÚO COMERCIAL**.

En consecuencia, y atendiendo lo dispuesto en el artículo 448 del CGP, señor Juez, con el debido respeto que se merece, solicito se señale fecha y hora para remate.

2. LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO ACTUALIZADA.

CAPITAL: \$ 20.000.000.-

INTERESES CORRIENTES: \$ 15.080.000.-

INTERESES DE MORA SOBRE EL CAPITAL INICIAL:

Desde	Hasta	Días	Tasa Anual	Interés Mensual	Interés Diario	Capital a Liquidar	Interés Mora	Saldo Interés Mora
18/11/18	30/11/18	13	29,24	2,44	0,0812	\$ 20.000.000	\$ 211.142	\$ 211.142
1/12/18	31/12/18	31	29,10	2,43	0,0808	\$ 20.000.000	\$ 501.167	\$ 712.308
1/01/19	31/01/19	31	28,74	2,40	0,0798	\$ 20.000.000	\$ 494.967	\$ 1.207.275
1/02/19	28/02/19	28	29,55	2,46	0,0821	\$ 20.000.000	\$ 459.667	\$ 1.666.942
1/03/19	31/03/19	31	29,06	2,42	0,0807	\$ 20.000.000	\$ 500.392	\$ 2.167.333
1/04/19	30/04/19	30	28,98	2,42	0,0805	\$ 20.000.000	\$ 483.000	\$ 2.650.333
1/05/19	31/05/19	31	29,01	2,42	0,0806	\$ 20.000.000	\$ 499.617	\$ 3.149.950
1/06/19	30/06/19	30	28,95	2,41	0,0804	\$ 20.000.000	\$ 482.500	\$ 3.632.450
1/07/19	31/07/19	31	28,92	2,41	0,0803	\$ 20.000.000	\$ 498.067	\$ 4.130.517
1/08/19	31/08/19	31	28,98	2,42	0,0805	\$ 20.000.000	\$ 499.100	\$ 4.629.617

Desde	Hasta	Días	Tasa Anual	Interés Mensual	Interés Diario	Capital a Liquidar	Interés Mora	Saldo Interés Mora
1/09/19	30/09/19	30	28,98	2,42	0,0805	\$ 20.000.000	\$ 483.000	\$ 5.112.617
1/10/19	31/10/19	31	28,65	2,39	0,0796	\$ 20.000.000	\$ 493.417	\$ 5.606.033
1/11/19	30/11/19	30	28,55	2,38	0,0793	\$ 20.000.000	\$ 475.833	\$ 6.081.867
1/12/19	31/12/19	31	28,37	2,36	0,0788	\$ 20.000.000	\$ 488.594	\$ 6.570.461
1/01/20	31/01/20	31	28,16	2,35	0,0782	\$ 20.000.000	\$ 484.978	\$ 7.055.439
1/02/20	29/02/20	29	28,59	2,38	0,0794	\$ 20.000.000	\$ 460.617	\$ 7.516.056
1/03/20	31/03/20	31	28,43	2,37	0,0790	\$ 20.000.000	\$ 489.628	\$ 8.005.683
1/04/20	30/04/20	30	28,04	2,34	0,0779	\$ 20.000.000	\$ 467.333	\$ 8.473.017
1/05/20	31/05/20	31	27,29	2,27	0,0758	\$ 20.000.000	\$ 469.994	\$ 8.943.011
1/06/20	30/06/20	30	27,18	2,27	0,0755	\$ 20.000.000	\$ 453.000	\$ 9.396.011
1/07/20	31/07/20	31	27,18	2,27	0,0755	\$ 20.000.000	\$ 468.100	\$ 9.864.111
1/08/20	31/08/20	31	27,44	2,29	0,0762	\$ 20.000.000	\$ 472.578	\$ 10.336.689
1/09/20	30/09/20	30	27,53	2,29	0,0765	\$ 20.000.000	\$ 458.833	\$ 10.795.522
1/10/20	31/10/20	31	27,14	2,26	0,0754	\$ 20.000.000	\$ 467.411	\$ 11.262.933
1/11/20	30/11/20	30	26,76	2,23	0,0743	\$ 20.000.000	\$ 446.000	\$ 11.708.933
1/12/20	31/12/20	31	26,19	2,18	0,0728	\$ 20.000.000	\$ 451.050	\$ 12.159.983
1/01/21	31/01/21	31	25,98	2,17	0,0722	\$ 20.000.000	\$ 447.433	\$ 12.607.417
1/02/21	28/02/21	28	26,31	2,19	0,0731	\$ 20.000.000	\$ 409.267	\$ 13.016.683
1/03/21	31/03/21	31	26,12	2,18	0,0726	\$ 20.000.000	\$ 449.844	\$ 13.466.528
1/04/21	30/04/21	30	25,97	2,16	0,0721	\$ 20.000.000	\$ 432.833	\$ 13.899.361
1/05/21	31/05/21	31	25,83	2,15	0,0718	\$ 20.000.000	\$ 444.850	\$ 14.344.211
1/06/21	30/06/21	30	25,82	2,15	0,0717	\$ 20.000.000	\$ 430.333	\$ 14.774.544
1/07/21	31/07/21	31	25,77	2,15	0,0716	\$ 20.000.000	\$ 443.817	\$ 15.218.361
1/08/21	31/08/21	31	25,86	2,16	0,0718	\$ 20.000.000	\$ 445.367	\$ 15.663.728
1/09/21	30/09/21	30	25,79	2,15	0,0716	\$ 20.000.000	\$ 429.833	\$ 16.093.561
1/10/21	31/10/21	31	26,62	2,22	0,0739	\$ 20.000.000	\$ 458.456	\$ 16.552.017
1/11/21	30/11/21	30	25,91	2,16	0,0720	\$ 20.000.000	\$ 431.833	\$ 16.983.850
1/12/21	31/12/21	31	26,19	2,18	0,0728	\$ 20.000.000	\$ 451.050	\$ 17.434.900
1/01/22	31/01/22	31	26,49	2,21	0,0736	\$ 20.000.000	\$ 456.217	\$ 17.891.117
1/02/22	28/02/22	28	27,45	2,29	0,0763	\$ 20.000.000	\$ 427.000	\$ 18.318.117
1/03/22	31/03/22	31	27,71	2,31	0,0770	\$ 20.000.000	\$ 477.228	\$ 18.795.344
1/04/22	30/04/22	30	28,58	2,38	0,0794	\$ 20.000.000	\$ 476.333	\$ 19.271.678
1/05/22	31/05/22	31	29,57	2,46	0,0821	\$ 20.000.000	\$ 509.261	\$ 19.780.939
1/06/22	30/06/22	30	30,60	2,55	0,0850	\$ 20.000.000	\$ 510.000	\$ 20.290.939
1/07/22	31/07/22	31	31,92	2,66	0,0887	\$ 20.000.000	\$ 549.733	\$ 20.840.672
1/08/22	31/08/22	31	33,32	2,78	0,0926	\$ 20.000.000	\$ 573.844	\$ 21.414.517
1/09/22	30/09/22	30	35,25	2,94	0,0979	\$ 20.000.000	\$ 587.500	\$ 22.002.017
1/10/22	31/10/22	31	36,92	3,08	0,1026	\$ 20.000.000	\$ 635.844	\$ 22.637.861
1/11/22	30/11/22	30	38,67	3,22	0,1074	\$ 20.000.000	\$ 644.500	\$ 23.282.361
1/12/22	31/12/22	31	41,46	3,46	0,1152	\$ 20.000.000	\$ 714.033	\$ 23.996.394
1/01/23	31/01/23	31	43,26	3,61	0,1202	\$ 20.000.000	\$ 745.033	\$ 24.741.428
1/02/23	28/02/23	28	45,27	3,77	0,1258	\$ 20.000.000	\$ 704.200	\$ 25.445.628
1/03/23	31/03/23	31	46,26	3,86	0,1285	\$ 20.000.000	\$ 796.700	\$ 26.242.328

Desde	Hasta	Días	Tasa Anual	Interés Mensual	Interés Diario	Capital a Liquidar	Interés Mora	Saldo Interés Mora
1/04/23	30/04/23	30	47,09	3,92	0,1308	\$ 20.000.000	\$ 784.833	\$ 27.027.161
1/05/23	31/05/23	31	45,41	3,78	0,1261	\$ 20.000.000	\$ 782.061	\$ 27.809.222
1/06/23	30/06/23	30	44,64	3,72	0,1240	\$ 20.000.000	\$ 744.000	\$ 28.553.222
1/07/23	31/07/23	31	44,04	3,67	0,1223	\$ 20.000.000	\$ 758.467	\$ 29.311.689
1/08/23	31/08/23	31	43,13	3,59	0,1198	\$ 20.000.000	\$ 742.794	\$ 30.054.483
1/09/23	30/09/23	30	42,05	3,50	0,1168	\$ 20.000.000	\$ 700.833	\$ 30.755.317
1/10/23	31/10/23	31	39,8	3,32	0,1106	\$ 20.000.000	\$ 685.444	\$ 31.440.761
1/11/23	30/11/23	30	38,28	3,19	0,1063	\$ 20.000.000	\$ 638.000	\$ 32.078.761
1/12/23	31/12/23	31	37,56	3,13	0,1043	\$ 20.000.000	\$ 646.867	\$ 32.725.628
1/01/24	31/01/24	31	34,98	2,92	0,0972	\$ 20.000.000	\$ 602.433	\$ 33.328.061

Resumen	
Total, Capital	\$ 20.000.000
Total, Intereses Corrientes	\$ 15.080.000
Total, Intereses de Mora	\$ 33.328.061
Total, a pagar	\$ 68.408.061
- Abonos	\$ 0
Neto por pagar	\$ 68.408.061

3. SOLICITUD DE EXPEDIENTE.

Señor Juez, teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley 2213 de 2022, y de manera respetuosa, solicito se sirva poner a disposición del suscrito, de forma digital, el expediente del proceso.

Señor Juez, para efectos de todo lo anterior, recuerdo que mi correo electrónico de notificaciones es el siguiente; a decir:

- cesarescobar670@gmail.com

Del señor Juez, con el respeto de siempre,



CESAR AUGUSTO ESCOBAR ARENAS
 C.C. No. 1.117.519.878
 T.P. No. 303078

Bogotá D.C., 10 de Enero de 2024

Señor:

**CESAR AUGUSTO ESCOBAR ARENAS
APODERADO PARTE DEMANDANTE**

E. S. M.

**NATURALEZA DEL ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL DE AVALÚO COMERCIAL
DEL PREDIO carrera 1 No. 20 – 35 MZ 2, BARRIO OBRERO, LA DORADA.**

Respetado Señor

PEDRO JORGE LONDOÑO LÁZARO, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de Perito Avaluador de Bienes Inmuebles designado dentro del proceso de la referencia por la parte solicitante, de la manera más cordial, me dirijo a su despacho con el fin de allegarle la experticia correspondiente.

El desarrollo de esta experticia está basado en los procedimientos descritos y en mi conocimiento especializado e independiente, dentro del contexto de eficiencia, experiencia y calidad, orientado al logro de las mejores soluciones posibles.

Ante la diversidad de opiniones y la variedad de criterios que conlleva este tipo de experticias, el profesional que presenta la misma espera que la solución encontrada sea la más adecuada desde el punto de vista de mi conocimiento aplicado.

En los anteriores términos rindo a usted el anterior Avalúo, pretendiendo dar informe ecuánime y real.

Por último, agradezco y espero haber cumplido cabal y objetivamente con la misión encomendada.

Su Servidor:


ING. PEDRO JORGE LONDOÑO LÁZARO
Perito Avaluador – Auxiliar de la Justicia
Registro Abierto de Avaluadores (RAA)
AVAL – 80225412 de la A. N. A.

Dictamen Pericial de Bien Inmueble Urbano
Dirección: CARRERA 1 No. 20 – 35 MZ 2
LA DORADA - CALDAS

Fecha: 10 - 01 - 2024



DICTAMEN PERICIAL DE BIEN INMUEBLE URBANO

DIRECCIÓN: CARRERA 1 No. 20 – 35 MZ 2

BARRIO: OBRERO

MUNICIPIO: LA DORADA - CALDAS

SOLICITANTE: DR. CESAR AUGUSTO ESCOBAR ARENAS
C. C. 1.117.519.878 DE FLORENCIA
T. P. 303078 DEL C. S. DE LA J.

ELABORADO POR: ING. PEDRO JORGE LONDOÑO LÁZARO
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
RAA NO. 80225412 DE LA A. N. A.

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitud
 - 1.2. Tipo de inmueble
 - 1.3. Tipo de avalúo
 - 1.4. Marco Normativo
 - 1.5. Departamento
 - 1.6. Municipio
 - 1.7. Dirección de inmueble
 - 1.8. Uso Actual Del Inmueble.
 - 1.9. Uso por norma.
 - 1.10. Información Catastral
 - 1.11. Fecha del informe de avalúo.
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 4.1. Delimitación del sector
- 4.2. Actividad predominante
- 4.3. Estratificación socio económica
- 4.4. Vías importantes
- 4.5. Topografía
- 4.6. Servicios públicos
- 4.7. Servicios comunales
- 4.8. Transporte
- 5. NORMA URBANÍSTICA
- 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Vías de acceso al predio
 - 6.5. Forma del inmueble
 - 6.6. Servicios públicos.
 - 6.7. Estratificación
 - 6.8. Áreas construidas
 - 6.9. Construcciones anexas
- 7. MÉTODOLOGIA VALUATORIA
- 8. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS
- 9. CONSIDERACIONES GENERALES
- 10. RESULTADO DE AVALUO
- 11. REGISTRO FOTOGRÁFICO Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE
- 12. REGISTRO FOTOGRÁFICO DE DAÑOS CAUSADOS
- 13. ANEXOS
- 14. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **Solicitud:** El presente Informe de Avalúo Comercial se realiza por solicitud del Apoderado de la Parte Demandante Dr. Cesar Augusto Escobar Arenas C. C. 1.117.519.878 de Florencia.
- 1.2. **Tipo de inmueble:** Lote de Terreno y Construcción no sometida a propiedad horizontal.
- 1.3. **Tipo de avalúo:** Comercial Urbano.
- 1.4. **Marco Normativo:** El avalúo comercial se realiza en el marco de la Leyes 388 de 1997, 1682 de 2013, el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la Resolución 898 y 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
Se tienen en cuenta también los Artículos 226 y 227 del Código General del Proceso y la Sentencia C-124 de la Corte Constitucional en los que se tipifica el Peritaje como Prueba fundamental dentro de cualquier tipo de proceso y se muestran sus características e importancia.
LEY 1673 DE 2013."Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones". Artículo 3". Definiciones.
TÍTULO 11 DE LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR. Artículo 4º. Desempeño de las Actividades del Avaluador. Artículo 17: Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades que afectan el ejercicio.
LEY 510 DE 1999 "Por la cual se dictan disposiciones en relación con el sistema financiero y asegurador, el mercado público de valores, las Superintendencias Bancaria y de Valores y se conceden unas facultades."
- 1.5. **Departamento:** Caldas.
- 1.6. **Municipio:** La Dorada
- 1.7. **Dirección del inmueble:** CARRERA 1 No. 20 – 35 MZ 2.
- 1.8. **Uso actual del inmueble:** Residencial.
- 1.9. **Uso por norma:** Residencial y D - Agropecuario.
- 1.10. **Información Catastral:**

Departamento:	Caldas
Municipio:	Bogotá D. C.
Código catastral:	01-00-0229-0002-002

Matrícula Inmobiliaria:	106-7692
Dirección:	CARRERA 1 No. 20 – 35 MZ 2
Barrio:	Obrero
Zona física:	Urbana
Área de terreno:	1.700 M ²
Área de construcción	53.0 M ²

1.11. Fecha del informe de avalúo: 10 de Enero de 2024.

2. DOCUMENTOS

- A. Certificado de tradición y libertad:** No. 106-7692 de fecha 21 de octubre de 2020 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Dorada.
- B. Sentencia:** 047 del 17-07-2013 Juzgado 2 Promiscuo Municipal de La Dorada (Saneamiento Titulación No. 1182 de 2008 (Rad. No. 2012-00278-00) – I. R. Ley 223/95 #025598 del 24-07-2013).
- C. Información Catastral y Mapas:** Estratificación y Usos del Suelo.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 3.1. Propietarios:** Juan Antonio Díaz Bedoya C. C. 89.001.509.
- 3.2. Título de adquisición:** Sentencia 047 del 17-07-2013 Juzgado 2 Promiscuo Municipal de La Dorada (Saneamiento Titulación No. 1182 de 2008 (Rad. No. 2012-00278-00) – I. R. Ley 223/95 #025598 del 24-07-2013).
- 3.3. Matricula inmobiliaria:** 106-7692.
- 3.4. Observaciones jurídicas:** “Este es netamente un Informe Pericial en el que se pretende dar el valor comercial a la fecha de su emisión, por lo tanto, no corresponde a un Estudio de Títulos”. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito o valuador realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

Según lo anterior, se consultó el Certificado de Tradición y Libertad con fecha 20/10/2020, pues nos muestra toda la Tradición y Legalidad del inmueble motivo de estudio. (Se anexa).

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. Delimitación del sector:

LOCALIZACIÓN DE LA DORADA EN COLOMBIA



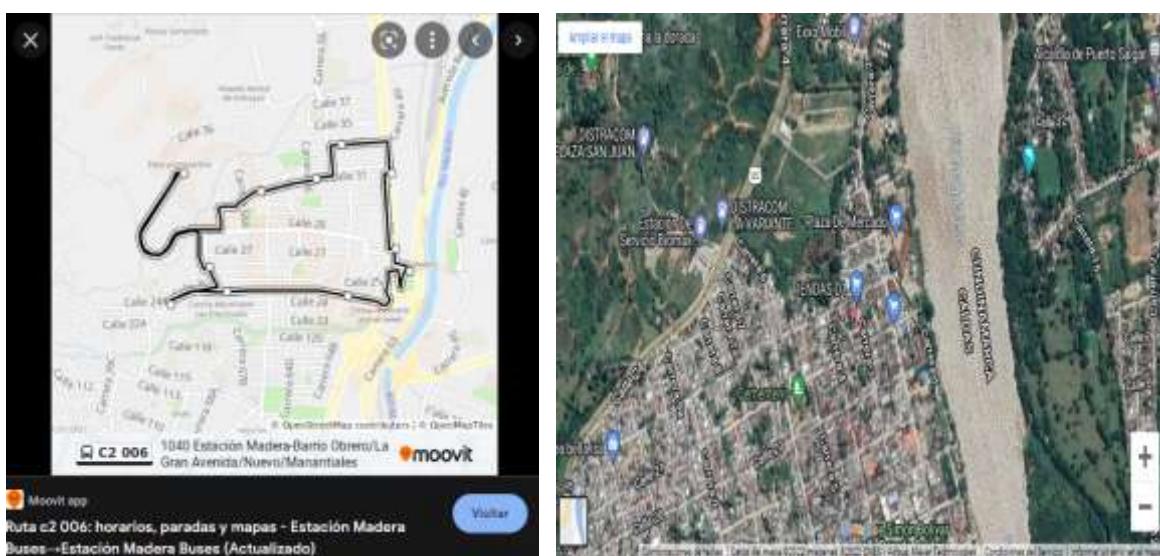
Fuente: [https://es.wikipedia.org/wiki/La_Dorada_\(Caldas\)](https://es.wikipedia.org/wiki/La_Dorada_(Caldas))

LOCALIZACIÓN DE LA DORADA EN CALDAS



Fuente: [https://es.wikipedia.org/wiki/La_Dorada_\(Caldas\)](https://es.wikipedia.org/wiki/La_Dorada_(Caldas))

LOCALIZACIÓN DEL BARRIO OBRERO EN LA DORADA



Fuente: https://www.google.com/search?sxsrf=APq-WBv-Y8-YO216D8twe_dKRkfstzQJqg:1649861711043&source=univ&tbo=isch&q=MAPA+DE+UBICACI%C3%93N+DEL+BARRIO+OBRERO+EN+LA+DORADA+CALDAS&fir

Características representativas del sector: La Dorada es un municipio colombiano ubicado en el extremo oriental del departamento de Caldas, en la región conocida como Magdalena Medio. Limita al norte con Sonsón (Antioquia), al oriente con el río Magdalena, que lo separa de Puerto Boyacá (Boyacá), Puerto Salgar y Guaduas (Cundinamarca), por el sur con el río Guarinó, que lo separa de Honda (Tolima), y por el occidente con Victoria y Norcasia (Caldas).

La Dorada es considerado como el segundo municipio ganadero de Colombia, después de Montería, y el segundo más importante del departamento, después de Manizales.

Es conocida como "Glorieta Nacional" o "Corazón de Colombia", calificativos que obedecen a uno de sus principales atributos desde el punto de vista geoestratégico, pues su localización le permite articularse a los desarrollos del oriente de Caldas, norte del Tolima, suroccidente de Santander, noroccidente de Cundinamarca, suroriente de Antioquia y occidente de Boyacá; con una cercanía inmediata a Bogotá y Medellín. Además es sede de la Diócesis de La Dorada-Guaduas y la Cámara de Comercio de La Dorada.

Geografía: El Municipio de La Dorada se localiza a 5° 27" latitud norte y 74° 40" de longitud este del meridiano de Greenwich, sobre la margen izquierda del Río Grande de La Magdalena. Está a 178 metros de altura sobre el nivel del mar, con una temperatura promedio de 34 °C que sobrepasa los 42 °C en época de verano; ocupa

una superficie de 574 km², que corresponden al 6.67 % del área total del departamento de Caldas siendo su cabecera Municipal la segunda ciudad en importancia del departamento después de su capital Manizales.

Hidrografía: Su hidrografía, tiene en los Ríos de La Magdalena, La Miel y la charca de Guarinocito, Doña Juana, sus principales fuentes de recursos hídricos, tanto para la navegación y pesca, como para el agua de consumo humano y generación de energía

Economía: Por estar ubicada en la segunda zona ganadera su actividad económica se basa especialmente en la ganadería, la sigue la agricultura, la minería del oro, el comercio, la pequeña industria y la pesca.

Sector: Conformado por predios con construcciones de viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, y, locales comerciales, además el sector se identifica por la presencia de la Alcaldía de La Dorada, Parroquias, centros educativos y culturales, parques; las construcciones en los predios del sector presentan una vetustez general de cuarenta (40) años aproximadamente que han sido adecuados para la actividad residencial y comercial principalmente. El comercio que se observa es de carácter zonal desarrollado sobre los corredores viales primarios y secundarios del sector.

El barrio tiene locales comerciales vecinales entre los que se encuentran panaderías, cafeterías y restaurantes, almacenes de variedades, papelerías, café internet, supermercados.

4.2. Actividad predominante: Residencial.

4.3. Estratificación socio económica: El Predio en mención se encuentra con clasificación socioeconómica y estratificación económica Dos (2) por una Valoración Baja del sector.

4.4. Vías importantes: Autopista Bogotá – Medellín; Ruta 4 G Girardot – Cambao – Honda - Puerto Salgar.

4.5. Topografía: Plana Uniforme.

4.6. Servicios públicos: El sector cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, y recolección de basuras.

4.7. Servicios comunales: Cuenta con la Alcaldía de La Dorada, Entidades Bancarias, Colegios Privados y Públicos, Parques, Iglesias, Centros comerciales, entre otros.

4.8. Transporte: El servicio de transporte es bueno, prestado por empresas públicas y privadas, que abastecen el servicio con rutas que conectan el sector con sus alrededores. Varias rutas colectivas, taxis, motos y carros de servicio particular.

5. NORMA URBANÍSTICA

ACUERDO 031 DEL 12 DE OCTUBRE DE 2001: “Por medio del cual se elaboró el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de La Dorada Caldas”

Fuente: <https://repositoriocdim.esap.edu.co/bitstream/handle/123456789/15947/18268-1.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

ÁREA DE ACTIVIDAD

Residencial. Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

USOS PREDOMINANTES: Residencial y Agropecuario

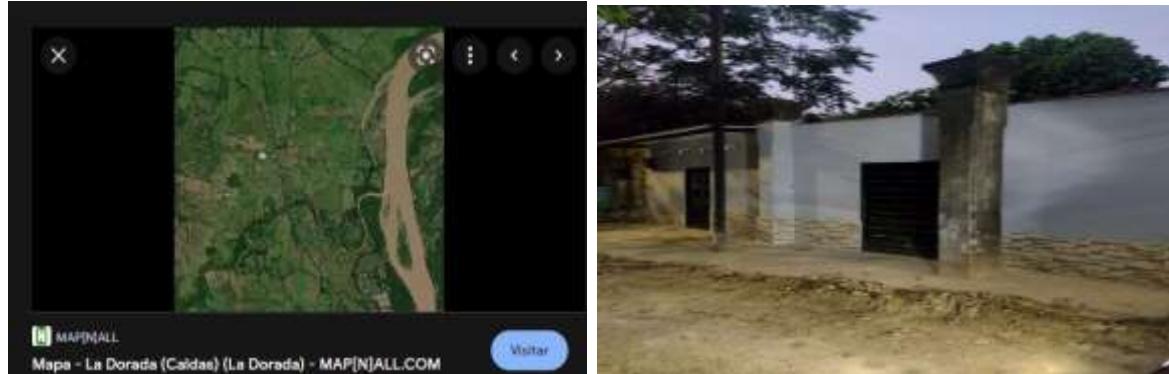
ZONAS DE AMENAZA: El predio NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

RONDAS DE RÍO: El predio NO se encuentra afectado por ronda de río ni en zona de amenaza por inundación ni se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa.

SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

Redes de Servicios Públicos Básicos: Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica, Gas Natural y teléfono, en buen estado.

Redes de Servicios Públicos Complementarios: Alumbrado Público y Recolección de Basuras, en buen estado.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**6.1. Ubicación**

Fuente: https://www.google.com/search?sxsr=APq-WBv-Y8-YO216D8twe_dKRkfstzQJqg:1649861711043&source=univ&tbo=isch&q=MAPA+DE+UBICACI%C3%93N+DEL+BARRIO+OBRERO+EN+LA+DORADA+CALDAS&fir

NOMENCLATURA ACTUAL DEL PREDIO: CARRERA 1 No. 20 – 35 MZ 2.

BARRIO: Obrero.

PAÍS: Colombia.

DEPARTAMENTO: Caldas.

MUNICIPIO: La Dorada.

MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.: 106-7692

CÓDIGO CATASTRAL: 01-00-0229-0002-002.

TIPO DE PROPIEDAD: Vivienda Unifamiliar Tipo Casa, de Un (1) Piso.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: El predio medianero se encuentra al momento de la visita en su parte externa en buen estado de mantenimiento, uso y conservación, y con, el deterioro normal por la antigüedad de la construcción.

CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE: Es un inmueble ubicado en la CARRERA 1 No. 20 - 35 del Barrio Obrero, de La Dorada - Caldas. Construido sobre un terreno de 1.700 M². Consta de una casa de Un (1) Piso. Tiene actualmente unos 53.0 M² de área construida. El inmueble presenta un buen estado de conservación. Se trata de un lote de terreno con su correspondiente casa de habitación, construida sobre bases de concreto, paredes en bloque empañetadas, pisos de cemento, esmaltados, paredes en ladrillo quemado, revocado, techos de teja de lámina de zinc, puertas y ventanas metálicas, constante de sal, de cuatro cuartos, cocina, dos baños, cuenta con servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, parcialmente encerrado. Se trata en términos generales de un inmueble en buen estado.

“Al Perito NO se le permitió el ingreso al inmueble el día de la visita, 14 de Abril de 2022 en horas de la mañana”.

FORMA GEOMÉTRICA: El terreno del predio es de forma rectangular uniforme.

VETUSTEZ O EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: Treinta y Seis (36) Años.

ESTADO DE TERMINACIÓN: El predio medianero se encuentra terminado, con buenos acabados y buena iluminación.

6.2. Área del terreno: 1.700 M².

6.3. Linderos: DESCRIPCIÓN DE CABIDA Y LINDEROS

HOY LOTE DE TERRENO, UNA MEJORAS CONSISTENTES EN UNAS CONSTRUCCIONES Y DEMÁS ANEXIDADES, CON UNA CABIDA APROXIMADA DE 1700.00 METROS CUADRADOS, Y CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN

CONTENIDOS EN LAS DECLARACIONES EXTRAJUICIOS DEL 09 DE MAYO DE 1986, DEL JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE LA DORADA, CALDAS.....,.....MEDIANTE SENTENCIA NO. 047 DE 17-07-2013 DEL JUZGADO 2 PROMISCOU MUNICIPAL DE LA DORADA, CALDAS, SE REGISTRÓ EL SANEAMIENTO TITULACIÓN LEY NO. 1182 DE 2008, DETERMINADO ASÍ: UN LOTE DE TERRENO CON SU CORRESPONDIENTE CASA DE HABITACIÓN, CONSTRUIDA SOBRE BASES DE CONCRETO, PAREDES EN BLOQUE EMPAÑETADAS, , PISOS DE CEMENTO, ESMALTADOS, PAREDES EN LADRILLO QUEMADO, REVOCADO, TECHOS DE TEJA DE LÁMINA DE ZINC, PUERTAS Y VENTANAS METÁLICAS, CONSTANTE DE SAL, DE CUATRO CUARTOS, COCINA, DOS BAÑOS, CUENTA CON SERVICIOS DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, ENERGÍA ELÉCTRICA, PARCIALMENTE ENCERRADO Y CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: **POR EL SUR**, EN 35.00 METROS, CON LA ACLLE 20; **POR EL NORTE**, EN 29.00 METROS, CON PROPIEDAD DE LOS FERROCARRILES NACIONALES; **POR EL ORIENTE**, EN LÍNEA IRREGULAR DE 57.00 METROS CON PROPIEDAD DE LOS FERROCARRILES NACIONALES Y **POR EL OCCIDENTE**, EN EXTENSIÓN de 49.00 METROS CON PROPIEDAD DE MARÍA MAGDALENA VDA DE PAREDES Y ENCIERRA.

6.4. Vías de acceso al predio: Carrera 2 y Calle 20.

6.5. Forma del inmueble: El inmueble de acuerdo al terreno es de forma rectangular uniforme. Este inmueble es una Casa medianera de Un (1) Pisos.

6.6. Servicios públicos: Cuenta con disponibilidad de los servicios Públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, y recolección de basuras.

6.7. Estratificación: Dos (2)

6.8. Áreas construidas: 53.0 M².

6.9. Construcciones anexas: Se encuentran en la zona aledaña al predio casas de vivienda unifamiliar y locales comerciales, de conformidad con el POT para el sector en que se encuentran.

Las construcciones aledañas que se encuentran en el sector tienen una vetustez aproximada de entre diez (10) a cincuenta (50) años, algunas con garajes propios.

7. METODOLOGÍA VALUATORIA

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Para determinar el valor del metro cuadrado de terreno se aplicó el **Método de Mercado o Comparación**, tal como lo estipula la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, norma que rige este tipo de avalúos. Los datos de las ofertas obtenidos se sometieron a un proceso estadístico cuyo resultado se observa en el cuadro de Procesamientos Estadísticos que forma parte del presente avalúo.

Artículo 1º.- Método de comparación o 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.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: **Artículo 3º.** - Para hallar el precio de la construcción aplicar el **Método del Costo de Reposición**: Con esta metodología se busca la aproximación al valor de la construcción, a partir del costo de reposición nuevo de una construcción de características similares, y se aplica la depreciación por edad y estado, para este caso el inmueble no amenaza ruina, pero por su estado y antigüedad su depreciación es del 10%.

Justificación de la utilización de este método

Este método es utilizado para este Avalúo, toda vez, que en la investigación se encontró buena y completa información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden de alguna manera en particular comparar con el bien objeto de esta valuación.

Las ofertas cumplen con todos los parámetros estadísticos que han sido establecidos tácitamente por la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

8. CÁLCULO DE VALOR CONSTRUCCIÓN

8.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)

MEMORIA DE CÁLCULO: Para este avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre y cuando que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7.5 %, la media obtenida se podrá adoptar como el más valor assignable al bien, de lo contrario, tocaría reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

FACTOR DE NEGOCIACIÓN: Los datos recolectados de las ofertas en venta tienen un incremento por encima del valor de mercado ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente ya que los oferentes dijeron que el precio era negociable. Por ende, se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas del 3 %. Estos porcentajes de negociación están acorde a las circunstancias económicas actuales y están basados en la oferta y la demanda en el sector, que se considera normal.

TABLAS ESTADÍSTICAS VALOR M² DE TERRENO

Ubicación del Inmueble	Área M2	Valor	Valor M2
1. Casa o Bodega o Local en La Dorada	188	125.000.000	664893,617
2. Casa en La Dorada	3000	950.000.000	316666,6667
3. Lote en La Dorada	2600	1.900.000.000	730769,2308
4. Lote en La Dorada	380	170.000.000	447368,4211
SUMA			2159697,936
PROMEDIO			539924,4839
DESV. ESTÁNDAR			191876,418
VARIANZA			36816559789

VALOR M² DE CONSTRUCCIÓN

ITEM	EDAD	VIDA UTIL	VIDA UTIL	CLASE	%FITTO	CALCULO VALOR REPOSICION		
						VR. M2 CONSTRUCCIÓN PROMEDIO	DEPRECIACION	VR. NETO M2 CONSTRUC / ADOPTADO
1	35	100	65 Años	3,0	37,45%	1.350.000	505.575,00	844.425,00
2	30	100	70 Años	3,0	34,07%	1.350.000	459.945,00	890.055,00
3	40	100	60 Años	2,5	33,82%	1.350.000	456.570,00	893.430,00
4	30	100	95 Años	3,0	34,07%	1.600.000	545.120,00	1.054.880,00
						SUMA	3.682.790,00	
						PROMEDIOS	920.697,50	
						DESVIACION ESTANDAR	92.204,33	
						VARIANZA	8.501.638.975,00	

AVALÚO COMERCIAL A ENERO DE 2024

	VALOR M ² ADOPTADO	VALOR
TERRENO 1.700 M ²	\$539.924	\$917.870.800
CONSTRUCCIÓN 53.0 M ²	\$920.697	\$ 48.796.941
FACTOR DE DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR ESTADO Y ANTIGÜEDAD 10%		-\$ 4.879.694,10
VALOR COMERCIAL		\$961.788.046
VALOR COMERCIAL ADOPTADO POR EL PERITO		\$961.800.000,00

VALOR TOTAL COMERCIAL DEL INMUEBLE A ENERO DE 2024

=

VALOR ACTUAL POR M² ADOPTADO DE ÁREA DE TERRENO

+

VALOR TOTAL POR M² ADOPTADO DE CONSTRUCCIÓN

-

FACTOR DE DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR ESTADO Y ANTIGÜEDAD 10%

SON: NOVECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$961.800.000,00 M/CTE).

ESTUDIO DE MERCADO TOMADO DE

Te Vendemos Casa O Bodega O Local Con Un Area Total: 188 M², En La Dorada – Caldas

\$ 125.000.000

La Dorada, Caldas
1 habitación 2 baños 188 m²

Casa Venta

https://casas.mitula.com.co/detalle/666/mitula-CO-8230013668453206692/23/2/casas-dorada-caldas?search_terms=casas-dorada-caldas&page=1&pos=23&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=530e36cc-3de9-4d4d-8dd5-061828cda0b9

Venta De Finca En El Conjunto Campestre Palmeras

\$ 558.000.000

La Dorada, Caldas
5 habitaciones 5 baños 682 m²

ESTE INMUEBLE ES EN CONVENIO CON UN BANCO

Casa Venta

<https://casas.mitula.com.co/casas/lotes-dorada-caldas>

Hace 1 hora - Dimension Estudios e Inmobiliaria

Venta De Lotes En La Dorada

\$ 1.900.000.000

La Dorada, Caldas - Venta - Lote - 2.600 m² - 4 baños
El terreno cuenta con todos los servicios publicos, tiene 3 entradas esta todo encerrado en muro, construido tiene una casa de 2 alcobas, sala comedor, 3 balcones, 1 oficina...

Hace 13 horas en Doomos

http://www.doomos.com.co/de/7402746_venta-de-lotes-en-la-dorada.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Lote en Venta en La Dorada, Caldas **\$ 170.000.000**

COD: LOV5537. sup. tno: 406 m² - sup. cub: 380 m² -
Lote/Bodega Pendiente Terminar Construcción La Dorada
Bodegas en construcción para la venta, dos pisos y sótano se venden con un área mayor a 400 mts². Hoy funciona taller de ornamentación.
Ideal terminar la construcción que cuenta con trifásica, aljibe propios. Escuch...

Inmobiliaria Dorada

https://www.bienesonline.co/ficha-lote-venta-la-dorada-caldas_LOV5537.php



Hermosa Casa ? Condominio La Dorada

\$ 950.000.000

La Dorada, Caldas

6 habitaciones 7 baños 3.000 m²

https://www.doomos.com.co/de/6999411_hermosa-casa--condominio-la-dorada.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

“NOTA: HAY QUE TENER EN CUENTA, ADEMÁS, QUE EL AVALÚO CATASTRAL ES IMPORTANTE PARA LIQUIDAR IMPUESTOS, POR ESTA RAZÓN ES MENOR QUE LOS AVALÚOS COMERCIALES”.

PROMEDIOS DEL AVALÚO

PROMEDIO INTEGRAL POR M² INTEGRAL:

Este avalúo arroja un promedio integral por M² de terreno \$593.924, suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

Este avalúo arroja un promedio integral por M² de construcción \$920.697, suma que se considera ajustada a las características de la propiedad y del sector.

EL PRESENTE AVALÚO NO SE PUEDE CONSIDERAR INDIVIDUALMENTE, DEBE ANALIZARSE COMO UN TODO.

8.2. Análisis de datos obtenidos descriptivamente: Los predios que se emplearon en el estudio de mercado y el predio objeto de avalúo, también se encuentran dentro del mismo sector y sectores aledaños, cuentan con los mismos servicios públicos y características constructivas, lo que tipológicamente y funcionalmente los hace propicios para comparación.

Se adopta el promedio, como el mejor valor que puede tomar el predio de acuerdo a los lineamientos de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, y se aplica el factor de homogenización del mercado, con el fin de acercarnos al valor más real por metro cuadrado (m²), en el sector; buscando así, hallar el valor comercial actual para el inmueble motivo de este estudio, que en este caso resultó ser de: **NOVECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$961.800.000,00 M/CTE).**

9. CONSIDERACIONES GENERALES

ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE

COMERCIABILIDAD:

Deterioro físico: Se determina pues, que el inmueble motivo de esta experticia se encuentra actualmente en buen estado de mantenimiento, uso y conservación. Cabe resaltar, que se tuvo en cuenta la depreciación del predio por efectos físicos, antigüedad y el estado de conservación al determinar su valor comercial actual.

Obsolescencia funcional: El inmueble cumple con la función para la cual fue construido según su diseño y sus adecuaciones son amplias, completas, cómodas y funcionales.

Obsolescencia externa: En el sector se mantiene el uso residencial y comercial en estratos medios y además se están construyendo conjuntos multifamiliares, bodegas y locales, por lo tanto, existe la obsolescencia del predio con respecto al

sector ya que existe un mayor y mejor uso de los predios en tanto a los índices de ocupación y construcción a la altura y no en el sentido del uso el cual se conserva. Pero para poder alcanzar dichos índices se deben englobar varios predios, lo que conlleva a que este tipo de predio unifamiliar y comercial, aunque queden pocos en el sector, las personas los mantengan muy conservados y remodelados como es el caso del que estamos tratando.

Debido a las características del inmueble y a las buenas circunstancias económicas actuales, este predio puede ser fácil de comercializar dependiendo del precio.

RENTABILIDAD ACTUAL: La propiedad no recibe renta actualmente y se encuentra habitada en su totalidad.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Su precio se deberá incrementar mínimo del IPC. La perspectiva de valoración del inmueble se considera estable y buena.

ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR: Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneos.

DESTINO ECONÓMICO: Corresponde a la actividad económica potencial de explotación de un predio, es decir, la finalidad propuesta. El destino económico está asociado tanto al uso de la construcción como a la norma urbanística definida para el terreno.

POR TAL MOTIVO, DE ACUERDO A LAS NORMAS VIGENTES, USO ACTUAL Y LAS CARACTERÍSTICAS DE ESTE PREDIO, SU DESTINO ECONÓMICO ES RESIDENCIAL Y CUMPLE CON LOS REQUISITOS ENMARCADOS EN POT DEL SECTOR EN QUE SE ENCUENTRA.

CONSIDERACIONES VALUATORIAS

Para la fijación del avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principio generales de valuación:

- Tierra, propiedad y bienes.
- Mayor y mejor uso.
- Principio de Sustitución.
- precio, costo, mercado y valor
- Valor de mercado.
- Enfoques o métodos de valuación.
- Utilidad.
- Objetividad.
- Certeza de fuentes.
- Transparencia.
- Integridad y suficiencia.
- Independencia.
- Profesionalidad.

Al efectuarse la presente tasación, se analizaron los siguientes aspectos fundamentales:

- | | |
|---------------------|------------------|
| -El sector. | -Valorización. |
| -Localización. | -Vías de acceso. |
| -Terreno. | -Transporte. |
| -Clase de inmueble. | -Servicios. |
| -Reglamentación. | -Vetustez. |
| -Rentabilidad. | |

JUSTO PRECIO: El Avalúo señalado en este Informe, es el valor expresado en dinero que corresponde al precio comercial actual del inmueble para el Año 2024, entendiendo por precio comercial el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir, por una propiedad como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales, actuando ambas partes libres

de toda necesidad y urgencia; de la misma manera, se entiende esto como de común acuerdo.

10. RESULTADO DEL AVALÚO

AVALÚO COMERCIAL No. 001/10-01-2024 RESOLUCIÓN 620 DE 2008 IGAC

<u>TIPO DE PROPIEDAD</u>	LOTE DE TERRENO CON COSTRUCIÓN NO SOMETIDA A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
---------------------------------	--

<u>DIRECCIÓN</u>	CARRERA 1 No. 20 - 35, BARRIO OBRERO, LA DORADA
-------------------------	---

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE A ENERO 2024

	VALOR M ² ADOPTADO	VALOR
TERRENO 1.700 M ²	\$539.924	\$917.870.800
CONSTRUCCIÓN 53.0 M ²	\$920.697	\$ 48.796.941
FACTOR DE DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR ESTADO Y ANTIGÜEDAD 10%		-\$ 4.879.694,10
VALOR COMERCIAL		\$961.788.046
VALOR COMERCIAL ADOPTADO POR EL PERITO		\$961.800.000,00

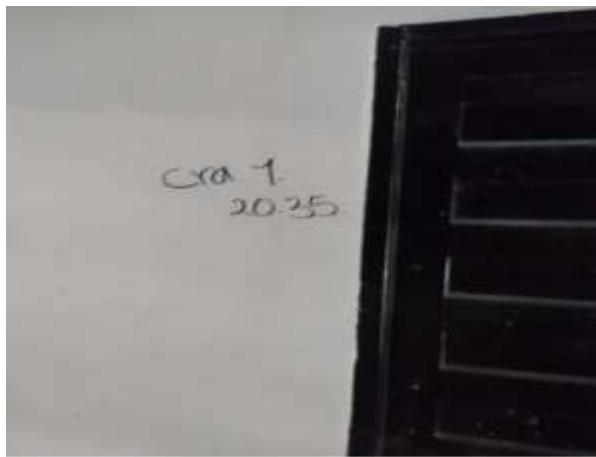
SON: NOVECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$961.800.000,00 M/CTE).

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE



Vía de Acceso al Inmueble.

Frente del Inmueble.



Nomenclatura Actual del Inmueble.

Verificación de Asistencia del Perito.

12. CONCLUSIONES

- Los términos de este dictamen pericial son únicamente para el propósito y el destino solicitados.
- El dictamen pericial está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley.
- Se pudo identificar que sí corresponde al predio motivo de estudio, por su ubicación, por sus áreas, por su escritura y registro de tradición y libertad; cabe importante resaltar, que se trata de un terreno que no pertenece a régimen de propiedad horizontal.
- Haciendo un estudio detallado, se pudo determinar que el inmueble descrito dentro de este informe, sí corresponde al predio motivo de esta acción en particular, se identifica con folios de matrículas inmobiliarias 106-7692 según Certificados de Tradición y Libertad de fecha 21 de octubre de 2020 y con Código Catastral No. 01-00-0229-0002-002.
- Tómense como fundamentos de derecho los Artículo 226 y 227 del Código General del Proceso y la Sentencia C-124 de 2011 de la Corte Constitucional; pues nos definen la importancia de la Prueba Pericial, sus características y requisitos fundamentales, los cuales pretendo cumplir con la elaboración de este informe.
- Que el informe cumple a cabalidad con todos los requisitos considerados en normatividad legal.
- Este dictamen pericial no incluye cálculos ni valores de indemnización.
- Que esta experticia permite dar conocimiento real al valor comercial actual a Abril de 2022, y de igual manera, tomado todo como un conjunto, informar sobre todos los factores que tienden a definir su plena identificación.
- **QUE EL VALOR COMERCIAL ENERO DE 2024 DEL INMUEBLE ES DE NOVECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$961.800.000,00 M/CTE).**

13. ANEXOS

- *Documentación que Acredita la Competencia del Perito.*

14. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

1. Que el Avaluador, no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaliado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

2. Que en el mejor de mi conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
3. Que los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.
4. Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o rentabilidad de la participación tenida sobre la operación de algún negocio.
5. El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las Normas del "Código de Ética de la actividad del Avaluador y sus implicaciones" Ley 1673 de 2013 en el Decreto 556 de 2014 y en El Reglamento Interno A.N.A.
6. El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no me responsabilizo de situaciones que no pudieron ser verificadas por mí en su debido momento.
7. En concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de Marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas de los inmuebles valuados no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable, o que por Ley se ordene actualizarlo.
8. Advierto que no me encuentro en ninguna causal de sanción y/o exclusión de la lista (Artículo 50 del C. G. del P.) y cumple con lo reglamentado en el Artículo 226 del Código General del proceso (Ley 1564 de 2012), y todos los soportes de dichas exigencias los soporto en los anexos de la idoneidad del Perito y documentación que acredita mi competencia. De igual manera, dando cumplimiento a lo reglado por el Artículo 245 del Código General del Proceso cuento con los originales de los documentos que soporto como acreditación técnica y profesional.

Cordialmente, Su Servidor


ING. PEDRO JORGE LONDOÑO LÁZARO
Perito Avaluador – Auxiliar de la Justicia
Registro Abierto de Avaluadores (RAA)
AVAL – 80225412 de la A. N. A.

PERITO – VALUADOR

ING. PEDRO JORGE LONDOÑO LÁZARO
RAA No.: AVAL – 80225412 del A. N. A.

PERITOS DE COLOMBIA

Apreciado/s Doctor/es:

PERITOS DE COLOMBIA es una compañía de servicios profesionales, con personal altamente capacitado, basados en procedimientos y lineamientos aprobados por el Consejo Superior de la Judicatura de quien emana su respectiva Licencia, todo ello enmarcado dentro de las exigencias que figuran en el Código General del Proceso.

Quien autoriza a la empresa como **Prestadora de Servicios como Perito Avaluadora Terceros**, con todas las facultades y obligaciones que la normatividad aplicable establece para el ejercicio en su modalidad de servicio: **Avalúo de Bienes Muebles e Inmuebles, Equipos e Instalaciones Industriales, Maquinaria Pesada, Obras de Arte, Aeronaves, Joyas y Objetos de Valor, Automotores, Daños y Perjuicios Ambientales y Patrimoniales, Barcos y servicios de Abogado Partidor y Curador**, en todo el territorio nacional. Además le ofrece servicios de **Asesoría y Soporte en Gestión Ambiental, Salud Ocupacional y Seguridad en el Trabajo**.

Es el Código general del Proceso que permite que éstas Pruebas Periciales se introduzcan desde la DEMANDA así como en la CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Nos caracterizamos en el mercado por nuestros excelentes resultados y nuestros fuertes valores de honradez, respeto, responsabilidad, eficiencia, amabilidad y lealtad.

Es nuestro deseo contar con usted/es pues juntos podemos lograrlo. Quedamos altamente agradecidos por ser tenidos en cuenta, estaremos a su disposición las veinticuatro (24) horas del día, con el fin de que su empresa marche siempre bien.

Cordialmente,

ING. PEDRO JORGE LONDOÑO LÁZARO
C. C. 80.225.412 de Bogotá
T.P. No. 25941011081 CND del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería - COPNIA
Registro Abierto de Avaluadores (RAA) No. AVAL - 80225412
Técnico Profesional en Avalúos Inmobiliarios, Urbanos y Rurales Maquinaria y
Equipos Móviles y Fijos, y, Vehículos
Profesional en Administración y Gestión Ambiental
Afín Ingeniero Ambiental
Máster en Gestión Ambiental Sostenible
Especialista en Salud Ocupacional y Riesgos Laborales
Auditor en Sistemas de Gestión Ambiental ISO 14001
Diplomado en Gestión Ambiental y Recursos Naturales
Diplomado en Seguridad Industrial y Salud Ocupacional
Perito Avaluador Auxiliar de la Justicia

NOTA: "Todos los servicios antes mencionados están actualmente ACTIVOS
Dentro del Consejo Superior de la Judicatura, hasta enero de 2021"

PERITOS DE COLOMBIA

ESTUDIOS REALIZADOS:

- ❖ **Técnico Profesional en Avalúos Inmobiliarios Urbanos y Rurales. Con Profundización en Maquinaria Fija, Maquinaria Móvil y Vehículos:** Fundación Interamericana Técnica – FIT. Bogotá D. C. 8 de Noviembre de 2018.
- ❖ **Especialización en Salud Ocupacional y Riesgos Laborales:** Universidad Manuela Beltrán. Bogotá D.C. Abril 14 de 2015 a Abril 14 de 2016.
- ❖ **Máster en Gestión Ambiental Sostenible:** Universidad Camilo José Cela. Madrid-España. Abril 9 de 2012 a Abril 30 de 2013.
- ❖ **Curso de Auditoría Interna en Sistemas de Gestión Ambiental ISO 14001:** Bureau Veritas. Abril de 2013.

- ❖ **Diplomado en Gestión Ambiental y Recursos Naturales:** Academia Hispanoamericana de Letras y Ciencias, Corporación Centro de Estudios Miguel Antonio Caro y Fundación Universitaria San Mateo. Febrero 14 de 2011 a Junio 14 de 2011. Bogotá.

- ❖ **Diplomado en Seguridad Industrial y Salud Ocupacional:** Academia Hispanoamericana de Letras y Ciencias, Corporación Centro de Estudios Miguel Antonio Caro y Fundación Universitaria San Mateo. Marzo 15 de 2011 a Julio 15 de 2011. Bogotá.

- ❖ **Profesional en Administración y Gestión Ambiental.** Universidad Piloto de Colombia. Octubre 9 de 2009. Bogotá.

- **Tesis: Proyecto Pedagógico Piloto para el Fomento de la Cultura Ambiental y la Agricultura Ecológica en las Instituciones Educativas de Preescolar y Primaria en el Municipio de El Colegio – Cundinamarca: estudio de caso Liceo Campestre Monteverde 2008-2009**
- ❖ **Derecho.** Cuarto Semestre. Universidad Santo Tomás de Aquino. Enero – Diciembre de 2002. Bogotá.
- ❖ **Especialidad en Computación y Sistemas.** Academia Pittsburg. Diciembre 17 de 2001. Bogotá.

PERITOS DE COLOMBIA

Presento a continuación los oficios y cargos para los cuales tuve a bien ser nombrado por el Consejo Superior de la Judicatura:

OFICIOS

Nombre Oficio	tipo Lista de Solicitud	Estado
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo
PERITO AVALUADOR DE BARCOS	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo
PERITO AVALUADOR DE BIENES MUEBLES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo
PERITO AVALUADOR DE MAQUINARIA PESADA	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo
PERITO AVALUADOR DE DAÑOS Y PERJUICIOS	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo
PERITO AVALUADOR DE SEGUROS	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo
PERITO AVALUADOR DE AUTOMOTORES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo
EQUIPO E INSTALACIONES INDUSTRIALES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo
PERITO AVALUADOR DE OBRAS DE ARTE	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo
PERITO AVALUADOR DE AERONAVES	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo

Nombre Oficio	tipo Lista de Solicitud	Estado
INGENIERO SANITARIO ESPECIALISTA EN SALUD OCUPACIONAL GUARDADOR	Lista General de Auxiliares de Justicia	Activo

11 - 11 de 11 registros
anterior
LICENCIAS

Tipo de Licencia	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento
Demás oficios	01/04/2017	20/01/2021

Recientemente he tenido el gusto de rendir informes periciales satisfactoriamente para los Juzgados y dentro de los procesos a que hago referencia en el siguiente cuadro:

JUZGADO	PROCESO	NOMBRAMIENTO
51 Civil Circuito	2011/052	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios.
42 Civil Circuito	2014/210	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles.
42 Civil Circuito	2013/751	Ingeniero Sanitario.
12 Civil Municipal	2016/084	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles.
83 Civil Municipal	2014/1622	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles
16 Descongestión Civil Municipal	2014/378	Perito Avaluador de Automotores.
51 Civil Circuito	2013/343	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles.
19 Civil Circuito	2003/781	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios.

PERITOS DE COLOMBIA

47 Civil Circuito	2014/398	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles.
13 Civil Circuito	2016/795	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles.
10 de Familia	2017/0246	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios.
25 Penal del Circuito de Bogotá D. C.	RADICAO 110016000000201500863 N. I. 242072	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios (Lesiones Personales e intento de Homicidio).
18 Civil del Circuito	2015/641	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios
19 Civil del Circuito	2003/781	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios
48 Civil del Circuito	2015/142	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles
47 Civil del Circuito	2014/154	Perito Avaluador de Seguros
3 de Familia	2016/1304	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles
3 de Familia	2016/1304	Perito Avaluador de Automotores
47 Civil del Circuito	2002/12103 Expropiación	Perito Avaluador de Bienes inmuebles
47 Civil del Circuito	2014/154	Perito Avaluador de Seguros
47 Civil del circuito	2014/398	Perito Avaluador de Bienes inmuebles
48 civil del Circuito	2015/641	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios
13 Civil del circuito	216/795	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles
33 de Pequeña Causas y Competencias Múltiples	2018/001	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles
40 Civil del Circuito	2019 – 360	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles
22 de Familia de Bogotá	2018 – 853	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios (Frutos Civiles 3 Inmuebles)
17 Civil Municipal de Ejecución	2011 – 598	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios (Frutos Civiles Camión NKR Placas SOP 518)
Notaría 1 ^a de Ortega	Contrato de Donación Voluntaria	Predio Tamarindo Chimbacue. Ortega – Tolima
Civil Circuito (Reparto)	Proceso Divisorio	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles
Civil Circuito (Reparto)	Proceso Declarativo de Mejoras	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles
Civil Municipal (Reparto)	Vehículo Placa GGQ941	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios en

PERITOS DE COLOMBIA

		el Motor de un Vehículo
1º Civil Circuito de Guateque	Predio el Encinillo (Guateque)	Perito Avaluado de Daños y Perjuicios
Civil Circuito (Reparto)	Restitución del Predio Agrotiquiza, Vereda Tiquiza en Chía – Cundinamarca	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios
Civil Municipal (Reparto)	Avalúo Comercial y Frutos Civiles CII 1 No. 4 – 01/05 Guaduas – Cundinamarca	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles
Civil Circuito (Reparto)	CII 37 D Sur No. 4 – 53 Este, Barrio La Victoria, Bogotá D. C.	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios
Civil Circuito (Reparto)	Incumplimiento de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble AP 403 Edificio Bella Terra PH y de Frutos Civiles	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios
Fiscalía 50 Seccional	Indemnización de Víctimas. NUNC 1100161027672019048 110016102767201901095 110016102767201901105 110016102767201901805 110016102767201901726 110016102767201901806 110016102767201901692	Perito Avaluador de Bienes Muebles
30 Civil Municipal	2018/1171	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles
2º Civil Circuito de San Marcos – Sucre	Proceso Restitución de Tierras Predio Mata de Corozo (914 Has)	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios
Superintendencia de Industria y Comercio	Demanda Protección Consumidor Jurisdiccional 2020/448019	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios
30 Civil Municipal	2018/1171	Perito Avaluador de Bienes Inmuebles
2º Civil Circuito de San Marcos – Sucre	Proceso Restitución de Tierras Predio Mata de Corozo (914 Has)	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios
Superintendencia de Industria y Comercio	Demanda Protección Consumidor Jurisdiccional 2020/448019	Perito Avaluador de Daños y Perjuicios
Hospital San José del Cocuy – Boyacá	Proceso de Remate de 6 Vehículos Automotores	Perito Avaluador de Automotores
Alcaldía de Panqueba – Boyacá	Proceso de Remate de 1 Vehículo Automotor	Perito Avaluador de Automotores

De igual manera he presentado Asesoría Profesional y rendido Informes Periciales de forma independiente a:

PERITOS DE COLOMBIA

- Gabinete Jurídico “Saavedra Arias & Asociados S. A. S.”. Teléfonos: 7561170 – 3017106784.
- Doctor Giovanny Garibello (Abogado). Teléfono: 3115811363.
- Doctora Gloria Castrillón (Abogada). Teléfono: 3103294573.
- Doctor John Lázaro Bustos (Abogado). Teléfono: 4054409.
- Doctora María Carolina Gracia Martínez (Abogada). Teléfono: 3133572427.
- Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR. Expediente 1256.
- Juzgado 55 Penal del Circuito con Función de Conocimiento. Proceso con CIU 2357-6000-664-2008 y NI 67361.
- Doctor Gustavo Castañeda (Abogado). Teléfono: 3158525552.
- Grupo Admitotal S. A. S. y Grupo Empresarial Empex. Doctor Illich Hormaza (Gerente). Teléfono: 4083353. 3193036103.
- Doctor Guillermo Solano (Abogado). Teléfono: 3108764732.
- Doctor Daniel Avellaneda (Abogado). Teléfono: 3138192375.
- Doctor John Lázaro Bustos (Abogado). Teléfono: 3102256162.
- Doctor Ricardo Antonio Méndez (Abogado). Teléfono: 3123515842.
- Doctor Dagoberto Rodríguez. Teléfono: 313 8691894.
- Doctor Camilo Arturo González. Teléfono: 300 2680030.
- Doctor Fabio Escobar. Teléfono: 310 2010040.
- Doctor Fabio Sepúlveda. Teléfono: 310 4804553.
- Doctor Fidel Páez. Teléfono: 320 2943618.
- Doctor Francisco Rodríguez. Teléfono: 300 2012915.
- Doctor Luis Alberto Agudelo. Teléfono: 301 2313724.
- Doctor Mario Romero. Teléfono: 312 4005365.
- Doctora Bibiana Soto. Teléfono: 3132867544.





República de Colombia

Foundation Interamericana Tercera

Personería Jurídica N.º 954 del 1º de Marzo de 1997 Minjusticia y en su nombre el Rector de la Fundación, en atención a que:

LONDON LAZARO PEDRO JORGE

SO. 1412 de 2000

Comisión de:

Comisión de Estudios en Asuntos Humanitarios y Religiosos.

Se expone el presente documento que acredita su nombramiento en la Comisión de lo citado anteriormente en los términos establecidos en la Constitución de la Fundación (Ogrosistema del misionamiento bienaventurado).

ESTUDIOS EN ASUNTOS HUMANITARIOS Y RELIGIOSOS

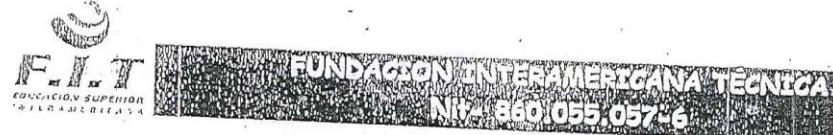
Dr. Gustavo Adolfo Ríveros S.

Rector

Br. Juan José Gutiérrez

Director General

Entregado el año 2000, Registro N.º 1020 del libro de Registro de Documentos



INSTITUCION DE EDUCACION SUPERIOR

SNIES 4714

MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL

ACTA DE GRADO No. 247

En la Ciudad de Bogotá D. C. República de Colombia, a los dieciocho (08) días del mes de noviembre de dos mil dieciocho (2018), a las 6:00 pm, se reunieron El Rector, Doctor Gustavo Adolfo Riveros Sachica, Director Académico, Doctor Johny José García Tirado de la Fundación Interamericana Técnica - FIT con Personería Jurídica reconocida por Resolución # 954 del 1 de marzo de 1977 emanada del Ministerio de Justicia, programado y establecido por la Ley 30 de 1992, con el fin de llevar a cabo la ceremonia de graduación del alumno:

LONDONO LÁZARO PEDRO JORGE

C.I. 80.225.412 Bógoa

Quien cumplió con todos los requisitos exigidos por el Reglamento de la FIT

El Director Académico, Doctor Johny José García Tirado tomó el juramento del graduando, hecho lo cual procedió a entregar el Título que lo acredita para ejercer la profesión de Técnico Profesional en Avalúos Inmobiliarios Urbanos y Rurales con profundización Avalúos de Maquinaria fija, Maquinaria Móvil y Vehículos.

Siendo las 6:00 pm se levantó la sesión después de elaborada y leída la presente acta.

En constancia firman

GUSTAVO A. RIVEROS SACHICA

Rector

JOHNY J. GARCIA TIRADO

Director Académico

Dirección: Calle 36 No. 15-63 Teusaquillo, Bogotá D.C.
Teléfonos: (57-1) 7040760 - 3002776 - 3002046 www.fit.edu.co
Twitter: [@educacionFIT](https://twitter.com/educacionFIT)



PIN de Validación: bae60b03



<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) PEDRO JORGE LONDOÑO LAZARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80225412, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Noviembre de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-80225412.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PEDRO JORGE LONDOÑO LAZARO 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
30 Nov 2018

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
30 Nov 2018

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
30 Nov 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bae60b03

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
08 Abr 2022

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
30 Nov 2018

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
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 3 #21-46 TORREB APT-603

Teléfono: 3172548035



PIN de Validación: bae60b03

Correo Electrónico: pedrolonla46@gmail.com

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

Técnico Profesional en Avalúos Inmobiliarios en Avalúos Urbanos y Rurales - Fundación Interamérica Técnica.
Profesional en Administración y Gestión Ambiental - Corporación Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PEDRO JORGE LONDOÑO LAZARO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80225412

El(la) señor(a) PEDRO JORGE LONDOÑO LAZARO 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

bae60b03

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Radicado : 1800-1400-30-04-2020-00407-00 - Solicitud de aprobación de actualización avalúo, liquidación de crédito y solicitud de expediente.

Cesar Escobar <cesarescobar670@gmail.com>

Vie 2/02/2024 9:17 AM

Para: Juzgado 04 Civil Municipal - Caquetá - Florencia <jcivmfl4@cendoj.ramajudicial.gov.co>
 CC: tarantinidiaz64@hotmail.com <tarantinidiaz64@hotmail.com>; orlandovargasmoreno191@gmail.com <orlandovargasmoreno191@gmail.com>

1 archivos adjuntos (3 MB)

Actualización Avalúo - Liquidación de Crédito - 2020-00407.pdf;

Señor

JUEZ CUARTO (4º) CIVIL MUNICIPAL DE FLORENCIA - CAQUETÁ

jcivmfl4@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Referencia : Solicitud de aprobación de actualización avalúo, liquidación de crédito y solicitud de expediente.
Radicado : 1800-1400-30-04-2020-00407-00
Proceso : Ejecutivo.
Demandante : Manuel María Escobar Gaviria.
Demandado : Juan Antonio Díaz Bedoya.

CESAR AUGUSTO ESCOBAR ARENAS, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso arriba referenciado, por medio del presente escrito me permito solicitarle al señor Juez, con el debido respeto que se merece, lo siguiente:

1. SOLICITUD DE APROBACIÓN DE ACTUALIZACIÓN DE AVALÚO.

Teniendo en cuenta lo establecido en el numeral 1 y 4 del artículo 444 del CGP y que a la fecha no se ha llevado a cabo el correspondiente remate de bienes, me permito aportar con el presente escrito **DICTAMEN PERICIAL ACTUALIZADO DE AVALÚO COMERCIAL**.

En consecuencia, y atendiendo lo dispuesto en el artículo 448 del CGP, señor Juez, con el debido respeto que se merece, solicito se señale fecha y hora para remate.

2. LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO ACTUALIZADA.

CAPITAL: \$ 20.000.000.-

INTERESES CORRIENTES: \$ 15.080.000.-

INTERESES DE MORA SOBRE EL CAPITAL INICIAL:

Desde	Hasta	Días	Tasa Anual	Interés Mensual	Interés Diario	Capital a Liquidar	Interés Mora	Saldo Interés Mora
18/11/18	30/11/18	13	29,24	2,44	0,0812	\$ 20.000.000	\$ 211.142	\$ 211.142
1/12/18	31/12/18	31	29,10	2,43	0,0808	\$ 20.000.000	\$ 501.167	\$ 712.308
1/01/19	31/01/19	31	28,74	2,40	0,0798	\$ 20.000.000	\$ 494.967	\$ 1.207.275

Desde	Hasta	Días	Tasa Anual	Interés Mensual	Interés Diario	Capital a Liquidar	Interés Mora	Saldo Interés Mora
1/02/19	28/02/19	28	29,55	2,46	0,0821	\$ 20.000.000	\$ 459.667	\$ 1.666.942
1/03/19	31/03/19	31	29,06	2,42	0,0807	\$ 20.000.000	\$ 500.392	\$ 2.167.333
1/04/19	30/04/19	30	28,98	2,42	0,0805	\$ 20.000.000	\$ 483.000	\$ 2.650.333
1/05/19	31/05/19	31	29,01	2,42	0,0806	\$ 20.000.000	\$ 499.617	\$ 3.149.950
1/06/19	30/06/19	30	28,95	2,41	0,0804	\$ 20.000.000	\$ 482.500	\$ 3.632.450
1/07/19	31/07/19	31	28,92	2,41	0,0803	\$ 20.000.000	\$ 498.067	\$ 4.130.517
1/08/19	31/08/19	31	28,98	2,42	0,0805	\$ 20.000.000	\$ 499.100	\$ 4.629.617
1/09/19	30/09/19	30	28,98	2,42	0,0805	\$ 20.000.000	\$ 483.000	\$ 5.112.617
1/10/19	31/10/19	31	28,65	2,39	0,0796	\$ 20.000.000	\$ 493.417	\$ 5.606.033
1/11/19	30/11/19	30	28,55	2,38	0,0793	\$ 20.000.000	\$ 475.833	\$ 6.081.867
1/12/19	31/12/19	31	28,37	2,36	0,0788	\$ 20.000.000	\$ 488.594	\$ 6.570.461
1/01/20	31/01/20	31	28,16	2,35	0,0782	\$ 20.000.000	\$ 484.978	\$ 7.055.439
1/02/20	29/02/20	29	28,59	2,38	0,0794	\$ 20.000.000	\$ 460.617	\$ 7.516.056
1/03/20	31/03/20	31	28,43	2,37	0,0790	\$ 20.000.000	\$ 489.628	\$ 8.005.683
1/04/20	30/04/20	30	28,04	2,34	0,0779	\$ 20.000.000	\$ 467.333	\$ 8.473.017
1/05/20	31/05/20	31	27,29	2,27	0,0758	\$ 20.000.000	\$ 469.994	\$ 8.943.011
1/06/20	30/06/20	30	27,18	2,27	0,0755	\$ 20.000.000	\$ 453.000	\$ 9.396.011
1/07/20	31/07/20	31	27,18	2,27	0,0755	\$ 20.000.000	\$ 468.100	\$ 9.864.111
1/08/20	31/08/20	31	27,44	2,29	0,0762	\$ 20.000.000	\$ 472.578	\$ 10.336.689
1/09/20	30/09/20	30	27,53	2,29	0,0765	\$ 20.000.000	\$ 458.833	\$ 10.795.522
1/10/20	31/10/20	31	27,14	2,26	0,0754	\$ 20.000.000	\$ 467.411	\$ 11.262.933
1/11/20	30/11/20	30	26,76	2,23	0,0743	\$ 20.000.000	\$ 446.000	\$ 11.708.933
1/12/20	31/12/20	31	26,19	2,18	0,0728	\$ 20.000.000	\$ 451.050	\$ 12.159.983
1/01/21	31/01/21	31	25,98	2,17	0,0722	\$ 20.000.000	\$ 447.433	\$ 12.607.417
1/02/21	28/02/21	28	26,31	2,19	0,0731	\$ 20.000.000	\$ 409.267	\$ 13.016.683
1/03/21	31/03/21	31	26,12	2,18	0,0726	\$ 20.000.000	\$ 449.844	\$ 13.466.528
1/04/21	30/04/21	30	25,97	2,16	0,0721	\$ 20.000.000	\$ 432.833	\$ 13.899.361
1/05/21	31/05/21	31	25,83	2,15	0,0718	\$ 20.000.000	\$ 444.850	\$ 14.344.211
1/06/21	30/06/21	30	25,82	2,15	0,0717	\$ 20.000.000	\$ 430.333	\$ 14.774.544
1/07/21	31/07/21	31	25,77	2,15	0,0716	\$ 20.000.000	\$ 443.817	\$ 15.218.361
1/08/21	31/08/21	31	25,86	2,16	0,0718	\$ 20.000.000	\$ 445.367	\$ 15.663.728
1/09/21	30/09/21	30	25,79	2,15	0,0716	\$ 20.000.000	\$ 429.833	\$ 16.093.561
1/10/21	31/10/21	31	26,62	2,22	0,0739	\$ 20.000.000	\$ 458.456	\$ 16.552.017
1/11/21	30/11/21	30	25,91	2,16	0,0720	\$ 20.000.000	\$ 431.833	\$ 16.983.850
1/12/21	31/12/21	31	26,19	2,18	0,0728	\$ 20.000.000	\$ 451.050	\$ 17.434.900
1/01/22	31/01/22	31	26,49	2,21	0,0736	\$ 20.000.000	\$ 456.217	\$ 17.891.117
1/02/22	28/02/22	28	27,45	2,29	0,0763	\$ 20.000.000	\$ 427.000	\$ 18.318.117
1/03/22	31/03/22	31	27,71	2,31	0,0770	\$ 20.000.000	\$ 477.228	\$ 18.795.344
1/04/22	30/04/22	30	28,58	2,38	0,0794	\$ 20.000.000	\$ 476.333	\$ 19.271.678
1/05/22	31/05/22	31	29,57	2,46	0,0821	\$ 20.000.000	\$ 509.261	\$ 19.780.939
1/06/22	30/06/22	30	30,60	2,55	0,0850	\$ 20.000.000	\$ 510.000	\$ 20.290.939
1/07/22	31/07/22	31	31,92	2,66	0,0887	\$ 20.000.000	\$ 549.733	\$ 20.840.672
1/08/22	31/08/22	31	33,32	2,78	0,0926	\$ 20.000.000	\$ 573.844	\$ 21.414.517
1/09/22	30/09/22	30	35,25	2,94	0,0979	\$ 20.000.000	\$ 587.500	\$ 22.002.017
1/10/22	31/10/22	31	36,92	3,08	0,1026	\$ 20.000.000	\$ 635.844	\$ 22.637.861
1/11/22	30/11/22	30	38,67	3,22	0,1074	\$ 20.000.000	\$ 644.500	\$ 23.282.361
1/12/22	31/12/22	31	41,46	3,46	0,1152	\$ 20.000.000	\$ 714.033	\$ 23.996.394
1/01/23	31/01/23	31	43,26	3,61	0,1202	\$ 20.000.000	\$ 745.033	\$ 24.741.428

Desde	Hasta	Días	Tasa Anual	Interés Mensual	Interés Diario	Capital a Liquidar	Interés Mora	Saldo Interés Mora
1/02/23	28/02/23	28	45,27	3,77	0,1258	\$ 20.000.000	\$ 704.200	\$ 25.445.628
1/03/23	31/03/23	31	46,26	3,86	0,1285	\$ 20.000.000	\$ 796.700	\$ 26.242.328
1/04/23	30/04/23	30	47,09	3,92	0,1308	\$ 20.000.000	\$ 784.833	\$ 27.027.161
1/05/23	31/05/23	31	45,41	3,78	0,1261	\$ 20.000.000	\$ 782.061	\$ 27.809.222
1/06/23	30/06/23	30	44,64	3,72	0,1240	\$ 20.000.000	\$ 744.000	\$ 28.553.222
1/07/23	31/07/23	31	44,04	3,67	0,1223	\$ 20.000.000	\$ 758.467	\$ 29.311.689
1/08/23	31/08/23	31	43,13	3,59	0,1198	\$ 20.000.000	\$ 742.794	\$ 30.054.483
1/09/23	30/09/23	30	42,05	3,50	0,1168	\$ 20.000.000	\$ 700.833	\$ 30.755.317
1/10/23	31/10/23	31	39,8	3,32	0,1106	\$ 20.000.000	\$ 685.444	\$ 31.440.761
1/11/23	30/11/23	30	38,28	3,19	0,1063	\$ 20.000.000	\$ 638.000	\$ 32.078.761
1/12/23	31/12/23	31	37,56	3,13	0,1043	\$ 20.000.000	\$ 646.867	\$ 32.725.628
1/01/24	31/01/24	31	34,98	2,92	0,0972	\$ 20.000.000	\$ 602.433	\$ 33.328.061

Resumen	
Total, Capital	\$ 20.000.000
Total, Intereses Corrientes	\$ 15.080.000
Total, Intereses de Mora	\$ 33.328.061
Total, a pagar	\$ 68.408.061
- Abonos	\$ 0
Neto por pagar	\$ 68.408.061

3. SOLICITUD DE EXPEDIENTE.

Señor Juez, teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley 2213 de 2022, y de manera respetuosa, solicito se sirva poner a disposición del suscrito, de forma digital, el expediente del proceso.

Señor Juez, para efectos de todo lo anterior, recuerdo que mi correo electrónico de notificaciones es el siguiente; a decir:

- cesarescobar670@gmail.com

Del señor Juez, con el respeto de siempre,

CESAR AUGUSTO ESCOBAR ARENAS
 C.C. No. 1.117.519.878
 T.P. No. 303078

NOTA 1: El anterior escrito se adjunta al presente en formato PDF.

NOTA 2: En cumpliendo con el deber impuesto en el artículo 3º de la Ley 2213 de 2022 y numeral 14 del artículo 78 del C.G.P., copio el presente correo con archivo adjunto a la parte demandada.