



**BERTHA AMALIA GOMEZ ZAPATA**

**Abogada  
Universidad Libre**

---

Señora  
**JUEZ QUINTO PROMISCOU MUNICIPAL**  
La Dorada Caldas

**REF: EJECUTIVO SINGULAR**  
**DEMANDANTE: MARIA CECILIA LEAL**  
**DEMANDADO: EDISON MUÑOZ**  
**RADICADO: 2016 – 193**

**ASUNTO: PRESENTO AVALUO**

Dando cumplimiento a lo requerido en auto interlocutorio N.361 de fecha 15 de abril de 2021, adjunto al presente el avaluó realizado por el señor **JOSE FERNANDO BETANCURT RAMIREZ**.

Adjunto lo enunciado

Atentamente,

**BERTHA AMALIA GÓMEZ ZAPATA**  
**C.C. N° 51.772.610 De Bogotá D.C.**  
**T.P. N° 105.029 Del C.S.J.**

## **AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE RURAL**

### **Lote de terreno rural con mejoras.**

DIRECCION:	Corregimiento La Danta Manzana 26 predio 4 (CRA 28 No.34-178)
BARRIO:	La Esperanza
MUNICIPIO:	Sonsón (Antioquia)
PROPIETARIOS:	EDISON MUÑOZ VELASQUEZ C.C. No.1036926665

### **INFORMACION BASICA.**

1.1 CLASE DE AVALUO:	Comercial.
1.2 TIPO DE INMUEBLE:	Casa de habitación familiar.
1.3 CLASE DE CONSTRUCCION	Vieja, con algunas remodelaciones
1.4 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:	Escritura, predial y certificado de libertad y tradición

### **2. TITULACION.**

2.1 MATRICULA INMOBILIARIA:	028-28188
2.2 CEDULA CATASTRAL:	00600100260004000
2.3 TRADICION: Especificación:	Cesión a título gratuito de bienes fiscales "Articulo 2 ley 1001 de 2005"

DE: MUNICIPIO DE SONSON	NIT #8909803577
-------------------------	-----------------

A: MUÑOZ VELASQUEZ EDISON	C.C. #1036926665
---------------------------	------------------

### **3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.**

3. 1 Delimitación del sector: El lote de terreno se encuentra ubicado en zona rural del corregimiento "la Danta, municipio de Sonsón, Antioquia.

#### **4. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:**

3.1 CALLES: Pavimentadas en parte  
3.2 ACERAS: En cemento.  
3.3 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Zona rural residencial  
3.4 ESTRATO sin estrato por ser zona rural  
3.5 ACTIVIDAD EDIFICADORA Ninguna  
3.6 TRANSPORTE URBANO: sin

#### **4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE**

4.1 LINDEROS: ### NORTE: CON VÍA PUBLICA CALLE 35, POR EL SUR: CON EL LOTE NUMERO 03; POR EL ORIENTE: CON EL LOTE 05; y POR EL OCCIDENTE, CON VIA PUBLICA CRA. 28 ###

4.2 CONSOLIDACION: Buena  
4.3 TOPOGRAFIA: Plana  
4.4 FORMA GEOMETRICA: Polígono Irregular

#### **5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION.**

5.1 AREA DEL TERRENO	150. M2
5.2 AREA CONSTRUIDA	100 M2
5.3 AREA LIBRE	50 M2

5.4 VETUSTEZ. Mas de 20 años

#### **6. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION.**

6.1 Niveles: Un nivel.

6.2 DISTRIBUCION: una construcción que consta de sala, comedor, cuatro (4) alcobas, una de estas con baño privado enchapado (sanitario, ducha y lavamanos), una cocina con mesón en cemento enchapado y lavaplatos en acero inoxidable, una alberca con lavadero en cemento rustico, seguidamente un patio descubierto con piso en tierra.

- una vivienda levantada con paredes de concreto, vigas de amarre y columnas, con pisos en cemento esmaltado, cubierta zinc sobre madera, puertas exteriores en metal con vidrio corrugado, como también sus ventanas y puertas internas en carpintería metálica.

Cuenta con servicios públicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica

### 6.3 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION

CIMIENTOS:	material.
MANPOSTERIA:	bloque de concreto revocado parcialmente con vigas de amarre
TECHOS:	zinc sobre estructura en madera.
CIELORASO:	Sin
FACHADA:	Sencilla.
PUERTAS:	Fachada: en carpintería metálica y vidrio
VENTANAS:	Exteriores en metal.
PISOS:	cemento esmaltado
ANDEN:	en cemento.
ACABADOS:	Sencillos
COCINA:	con mesón en cemento y lavaplatos metálico con enchape
BAÑOS	Tasa sanitaria, ducha y lavamanos, en baldosa
SERVICIOS PUBLICOS:	Acueducto, alcantarillado, y energía eléctrica.

## 7. CONCEPTO GENERAL DEL INMUEBLE.

7.1 El inmueble se encuentra en regular estado de conservación.

7.2 Este bien, por encontrarse en calle amplia y a la entrada del poblado le favorece su ubicación.

7.4 ENTORNO: Casas residenciales.

## 8. METODO: **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.

### **METODO DE COMPARACION 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.

### **8.1 DETALLE.**

#### 8.1 DETALLE

CONCEPTO	AREA M <sup>2</sup>	V/R.UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	150.00	100.000	15.000.000
Const.	100.00	600.000	60.000.000
VALOR TOTAL			75.000.000

SON: SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M.CTE

Anexos: fotografías, croquis del predio.

Atentamente,



JOSE FERNANDO BETANCOURT RAMIREZ  
C.C. #10254448

Fachada inmueble



Cocina



Techo



Pared con su respectiva viga de amarre



Alcoba



Alberca y lavadero.



Señores

**JUZGADO QUINTO PROMISCOU MUNICIPAL**

La Dorada, Caldas.

E. S. D.

ASUNTO: DICTAMEN PERICIAL

Respetados señores:

El suscrito **JOSE FERNANDO BETANCOURT RAMIREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.254.448, con residencia ubicada en esta ciudad, teniendo a mi disposición la oficina localizada en la Carrera 2ª No. 12-15. La Dorada, Caldas, donde desempeño mis labores como Ingeniero Electricista; porto para mi servicio el celular No. 3206943365 y hago uso de mi correo electrónico: [interproyectos.sas@gmail.com](mailto:interproyectos.sas@gmail.com).

El 24 de Febrero de 1984 me gradué como Ingeniero Electricista en la **UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA**.

Con fecha 26 de Junio de 1986, la Facultad de Administración y Empresas de la **UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA, y la FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y ASOCIACIONES INMOBILIARIAS FEDELONJAS**, me expidió certificación por haber cursado y aprobado el programa correspondiente, y por tal razón me confirieron el título de **ESPECIALISTA EN GERENCIA DE EMPRESAS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS**.

El 27 de Junio de 2003, la **UNIVERSIDAD NACIONAL ABIERTA Y A DISTANCIA "UNAD"** me expidió certificación mediante la cual me acredita como Tecnólogo en "Gestión de Obras Civiles y Construcciones".

Mi labor en el ramo de la Energía Eléctrica la cumpla de forma permanente y continua, sirviendo a la Empresa Privada, y a dependencias del Estado Colombiano. Realizo actividades relacionadas con la instalación de equipos productores y generadores de energía eléctrica, instalación de redes eléctricas conductoras de energía de alta tensión, colocación y puesta en funcionamiento de transformadores; elaboro proyectos y programas de tipo energético, por pedido de empresas, fábricas, consorcios, personas jurídicas y la nación.

Para actuar como evaluador y cumplir las exigencias que hace la Ley 1673 de 2013 y el Decreto Reglamentario No. 564 de 2014, informo al Despacho que se me ha expedido por parte del **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)** y la **AGENCIA NACIONAL DE AVALUADORES (ANA)**, la certificación de fecha 02 de Diciembre del 2020, con vigencia 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición; clasificado en las categorías 1(Inmuebles urbanos); 2(Inmuebles rurales); 5(Inmuebles especiales); 7(Maquinaria fija, Equipos y Maquinaria móvil), y 11(Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio).

Lo anotado me permite decir que reúno las calidades de perito evaluador y en esa condición actúo atendiendo petición que me hizo la doctora **BERTHA AMALIA GOMEZ ZAPATA**, abogado de profesión.

Manifiesto que con anterioridad he actuado en esa calidad de perito evaluador para procesos en los que ha sido apoderado de la parte demandante el doctor **JOSÉ JESÚS GARCIA ARISTIZABAL**; ellos son: (i) Para procesos en el **JUZGADO CUARTO PROMISCO MUNICIPAL DE LA DORADA, CALDAS**: (a) Radicado No.2018-00129, **PROCESO EJECUTIVO**, demandados: **JESUS MARIA HIDALGO ANGULO y ANGÉLICA ALEJANDRA HIDALGO MARROQUIN**; (b) **PROCESO PENAL (HURTO CALIFICADO Y AGRAVADO, EN LA MODALIDAD DE TENTATIVA)**, siendo sindicado **PABLO EMILIO GONZÁLEZ PÉREZ**; (ii) **JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE PUERTO TRIUNFO, ANTIOQUIA**; demandado: **HERNAN RIVERA SAENZ y RAMÓN ANTONIO DUQUE**, y (iii) **JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE VICTORIA, CALDAS; PROCESO EJECUTIVO**, demandada: **ALEJANDRA PATRICIA BELTRÁN BARRAGÁN Y OTRO**. En tres de estos procesos participé haciendo el avalúo de vehículos automotores, y en el proceso penal haciendo la cuantificación de los perjuicios irrogados a la víctima, siendo apoderado el doctor Raúl Ramírez Campos.

Además informo que durante mi vida profesional he realizado dictámenes relacionados con los avalúos de inmuebles urbanos y rurales, por encargo hecho por personas jurídicas y particulares; muchos de ellos para ser presentados ante entidades bancarias para la obtención de créditos o reestructuración de los mismos, o ya para el retiro y cobro de cesantías, o para la obtención de créditos para vivienda, etc. etc.

Al igual expreso que no me encuentro incurso en ninguna de las causales que señala el artículo 50 del Código General del Proceso, para ser excluido de la lista de auxiliares de la justicia, o para no formar parte de ella. Nunca he sido sancionado en el ejercicio de evaluador como se constata en la certificación que me ha expedido la **CORPORACIÓN AUTORREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES –ANA- Nit: 900796614-2**, en la que además se expresa que me

encuentro inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores desde el 26 de Diciembre de 2018 y se me ha asignado el número de evaluador AVAL-10254448.

Finalmente manifiesto que no me encuentro inhabilitado, incapacitado o imposibilitado para actuar en esa calidad de evaluador en esta ocasión, toda vez que no me une a las partes (demandante y demandado) vínculos familiares; tampoco tengo vínculo de consanguinidad o parentesco con la doctora **BERTHA AMALIA GOMEZ ZAPATA**.

En relación con los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones hechos por el perito para el presente dictamen, me permito decir:

= Llevé a cabo la percepción material de los predios, resultado de la visita personal a él efectuado.

= Realicé indagación directa y personal en el vecindario sobre aspectos tales como ventas recientes de predios en el entorno; permutas o arrendamientos de los mismos.

= Hice análisis del suelo para conocer la calidad y aptitud del terreno, determinando la destinación más apropiada que al mismo pueda darse.

= Mi trabajo está soportado en el Decreto 1420 de 1998 y en la Resolución No. 620 de 2008 expedida por el IGAC, por la cual se hizo la clasificación de los distintos métodos a utilizar en los avalúos de bienes inmuebles, tanto urbanos como rurales. (**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO; MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS; MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN y MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL**). De esos métodos, he utilizado en esa ocasión el de comparación o de mercado el cual se define como "la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir le estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparable al del objeto de avalúo".

= Finalmente digo que exámenes, métodos, experimentos e investigaciones usados en este dictamen en nada difieren de los utilizados en las demás peritaciones que he llevado a cabo a lo largo de mi actividad valuadora. Son los mismos.

= El término avalúo, ha sido definido de la siguiente manera: "Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual este se transaría en un

mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.”

Atentamente,

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'JFB', with a long horizontal stroke extending to the left.

**JOSÉ FERNANDO BETANCOURT RAMÍREZ**

**C. C. No. 10.254.448**

**Valuador Profesional**

**RAA No. AVAL-1025444**



PIN de Validación: bc8e0b01



**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) **JOSÉ FERNANDO BETANCOURT RAMÍREZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10254448, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10254448.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JOSÉ FERNANDO BETANCOURT RAMÍREZ** 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  
26 Dic 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  
26 Dic 2018

Regimen  
Régimen Académico

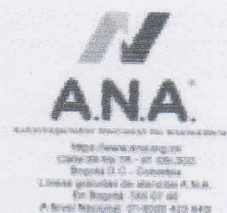
**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

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



PIN de Validación: bc8e0b01



### 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 de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso

Fecha de inscripción  
26 Dic 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  
26 Dic 2018

Regimen  
**Régimen Académico**

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: LA DORADA, CALDAS

Dirección: CARRERA 2 # 12-15

Teléfono: 3206943365

Correo Electrónico: interproyectos.sas@gmail.com

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

Tecnólogo en Gestión de Obras Civiles y Construcciones - Universidad Nacional Abierta y a Distancia.

Ingeniero Electricista - Universidad Nacional de Colombia.

Especialización en Gerencia de Empresas y Proyectos Inmobiliarios - Universidad Externado de 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) JOSÉ FERNANDO BETANCOURT RAMÍREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10254448.



PIN de Validación: bc8e0b01



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**

**bc8e0b01**

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 dieciseis (16) días del mes de Febrero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

República de Colombia

La Universidad Externado

Facultad de Administración

La Federación Colombiana de Lujos y Asesorías Económicas

Exteriores

José Fernando Betancourt Ramírez

Certificado que

otorga y aprueba el programa correspondiente, la confiere el título de

Gratificación de Empleados y Proyectos Económicos

y en testimonio se expide el presente

Diplomaz

El Director

El Secretario

En Bogotá, D. C., a 15 de Mayo de 1961

LA ESCUELA DE CIENCIAS  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA  
BOGOTÁ

# LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA



CONFIERE EL TÍTULO DE

**Ingeniero Electricista**

A

**José Fernando Betancurth Ramírez**

DE LA ESCUELA DE CIENCIAS DE BOGOTÁ

QUE HA CUMPLIDO SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADÉMICOS EXIGIDOS  
EN FAVOR DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

**DIPLOMA**

EN LA CIUDAD DE Bogotá a 25 de Febrero de 1966

*[Firma]*

Decano de la Escuela

*[Firma]*

Decano de la Universidad

*[Firma]*

Presidente del Consejo

*[Firma]*

Decano de la Facultad

*[Firma]*

Decano General de la Universidad

*[Firma]*

Presidente del Consejo



REPUBLICA DE COLOMBIA - MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA  
BOGOTÁ, D. C. - 1966



República de Colombia  
Ministerio de Educación Nacional

UNAD

La Universidad Nacional Abierta y a Distancia

Por 300 del 2 de Agosto de 1997

Resolución 300 del 2 de Agosto de 1997

**Don Hernando Belancourt Ramirez**

En virtud de la Resolución 300 del 2 de Agosto de 1997, por la cual se designa a Don Hernando Belancourt Ramirez como representante legal y representante institucional de la Universidad Nacional Abierta y a Distancia.

**Encargado en Gestión de Obras Civiles y Construcciones**

Resolución 300 del 2 de Agosto de 1997

Hecho en Bogotá, D.C., a los 23 del mes de Agosto de 1997.

*[Firma]*

*[Firma]*

En fe de lo cual, se expide la presente Resolución en Bogotá, D.C., a los 23 del mes de Agosto de 1997.

*[Firma]*  
Luz Marina Sánchez



