

Rad. 2023-00481-00 --- Ref. Contestación de la demanda y anexos

Diego Rodriguez <diego.rodriguez16@hotmail.es>

Mié 20/03/2024 17:12

Para: Juzgado 05 Promiscuo Municipal - Caldas - La Dorada <j05prmpalladorada@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

Rad. 2023-00481-00 --- Referencia. Contestación de la demanda y anexos.pdf;

Diego Vladimir Rodríguez Gómez
Abogado Especialista en Derecho Administrativo
Universidad de Caldas

Doctora
ANGELA MARÍA PINZON MEDINA
JUEZ QUINTO PROMISCOU MUNICIPAL
La Dorada, Caldas

PROCESO: RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA
DEMANDANTE: JOSE ANTONIO CAMACHO CHACÓN Y OTROS
DEMANDADO: GLADYS ARIAS Y OTROS
RADICADO: 2023-00481-00

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

DIEGO VLADIMIR RODRÍGUEZ GÓMEZ, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía N.º 1.054.540.076 de La Dorada, Caldas, y domicilio en este mismo municipio, Abogado inscrito con Tarjeta profesional N.º 220.879 del C.S.J, y correo electrónico: diego.rodriquez16@hotmail.es; en mi calidad de Apoderado judicial de la señora **GLADYS ARIAS**¹, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía N.º 35.322.204, domiciliado en el municipio de Honda, Tolima, y correo electrónico: hermes.orlando.ibanez@gmail.com; de manera respetuosa y dentro del término legal, contesto la demanda declarativa de rescisión de contrato de compraventa por lesión enorme impetrada por los señores **GLORIA INES CAMACHO BEJARANO**, **ADRIANA OFELIA CAMACHO BEJARANO**, **MARIA CRISTINA CAMACHO BEJARANO**, y **JOSE ANTONIO CAMACHO CHACÓN**, y **JUAN SEBASTIAN CAMACHO ALJURE**, y **ANGELICA MARÍA ALJURE OCAMPO**, en representación legal de **JOSE LUIS CAMACHO BASTO**, en los siguientes términos:

I. A LOS HECHOS

A) ATINENTES A LA RELACIÓN SUSTANCIAL DE LAS PARTES.

AL PRIMERO. - Es cierto.

AL SEGUNDO. - Es cierto.

AL TERCERO. - Es cierto.

AL CUARTO. – Es cierto.

AL QUINTO. - Es cierto.

¹ A través del Auto interlocutorio N° 125 de fecha 16 de febrero de 2.024, se reconoció personería al suscrito profesional en derecho DIEGO VLADIMIR RODRÍGUEZ GÓMEZ, para actuar y representar en este proceso a la codemandada GLADYS ARIAS.

AL SEXTO. – Se contesta en tres sentidos, lo primero es cierto, que la señora VICTORIA EUGENIA CAMACHO RODRIGUEZ, falleció el 14 de enero de 2.022, los segundo, no me consta en donde se tramito la sucesión de la causante; terfcero y en cuanto a lo que pretende el accionante, no es un hecho, es una apreciación jurídica.

AL SÉPTIMO. – Es cierto parcialmente y explico, es verdad que el señor JOSE LUIS CAMACHO BASTO falleció en la fecha relacionada tal y como se demuestra con la prueba documental, sin embargo, no es cierto, que la señora ANGELICA MARÍA ALJURE, lo represente con ocasión de su fallecimiento, pues no esta legitimada por activa, pues es un hipotético caso que el bien ingrese al patrimonio de la señora VICTORIA EUGENIA CAMACHO RODRIGUEZ y se adelante la partición adicional, cuota parte de ese bien o en su defecto del precio pagado, ingresaría al patrimonio del causante JOSE LUIS CAMACHO BASTO, como un activo consecuencia de una herencia, por lo que no haría parte de los gananciales y su esposa no está llamada a heredar, en tal caso, solo lo representaría su hijo.

B) RELACIONADOS CON LA LESIÓN ENORME PROPIAMENTE DICHA

AL OCTAVO. – Es cierto.

AL 8.1. - Es cierto.

AL NOVENO. - No es cierto y explico, su señoría lo primero que se habrá de decir, es que el peritaje presentado por la parte activa presenta serias falencias que no generan credibilidad y mucho menos estipula el justo precio del bien inmueble para el mes de diciembre de 2021 fecha del negocio jurídico, por el contrario, se demostrara con las pruebas aportadas por la pasiva, y en el interrogatorio al perito la errada interpretación en el avalúo comercial.

Con la contestación de la demanda, se adjunta peritaje por parte del Arquitecto ROMULO TRONCOSO BRAVO, con registro de evaluador RAA AVAL 14317498 , y por medio del cual se determina que el avalúo comercial del bien inmueble objeto de la litis a la fecha de contestación de la demanda (2023) es de SEISICIENTOS VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$620 '480.000,00), así como determino que para el mes de diciembre de 2021, mes en que se celebró la compraventa, el precio justo del mismo, asciende a la suma de CUATROCIENTOS CATORCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS M/CTE. (\$414 '226.620,63)

AL 9.1. - No es cierto y explico, lo primero que habrá de decir, es que las partes contractuales libres de cualquier vicio del consentimiento y de buena fe, pactaron el precio en la suma de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE**

(\$120.000.000), precio que efectivamente se canceló por mi poderdante; en segundo lugar, se dirá que no es cierto que el justo precio del inmueble sea \$547.727.854 existiendo una diferencia de \$427.727.854 millones de pesos, pues se demostraría que dicha experticia está por fuera de la realidad fáctica del inmueble. Su señoría, es necesario entender que el bien inmueble para la fecha del negocio jurídico, no estaba en buenas condiciones estructurales, pésimos acabados, paredes deterioradas y en general, de mal aspecto físico, la compra que realizó mi defendida fue pensando a futuro y en particular con el objeto de remodelar como efectivamente lo hizo.

C) RELACIONADOS CON LA LEGITIMACIÓN E INTERES QUE LE ASISTE AL ACTOR PARA PROMOVER LA PRESENTE ACCIÓN.

AL DÉCIMO. – Es cierto.

AL DÉCIMO PRIMERO. – Es cierto.

AL DÉCIMO SEGUNDO. - Es cierto.

AL DÉCIMO TERCERO. - No me consta si la señora VICTORIA EUGENIA CAMACHO RODRÍGUEZ, constituyó o no una sociedad conyugal o sociedad patrimonial; en igual sentido no me consta si procreo hijos; es cierto que los demandantes y codemandados son hermanos, pues así se desprende de la prueba documental adjunta.

II. A LAS PRETENSIONES

Me opongo categóricamente a todas y cada una de las pretensiones declarativas y de condena de la demanda, como quiera que dentro del negocio jurídico celebrado por las partes contractuales, no existió lesión enorme bajo los parámetros establecidos en los artículos 1946 y siguientes del código civil, toda vez que el negocio jurídico se adelantó de buena fe, con plena autonomía de la voluntad y libre de cualquier vicio del consentimiento.

III. PETICIÓN ESPECIAL

Su señoría en caso de que se advierta la existencia de lesión enorme en la compra del bien inmueble objeto de la litis y no se tenga en cuenta que el negocio jurídico se realizó de buena fe, con plena autonomía de la voluntad, libre de cualquier vicio del consentimiento y con la sana costumbre en los negocios jurídicos; de manera respetuosa, le solicito que se le permita a la señora GLADY ARIAS, completar el justo

precio demostrado en el proceso con la deducción de la décima parte, de conformidad con lo establecido en el artículo 1948² del C.C.

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO

- PRESCRIPCIÓN**

Para que el transcurso del tiempo extinga eventuales derechos que pudiesen existir en cabeza del actor por haber transcurrido el término que la ley señala para su reclamación de conformidad con lo expuesto en el artículo 1954 del C.C.

- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**

Excepción de mérito, por la cual se advierte que la señora **ANGELICA MARÍA ALJURE OCAMPO**, no está legitimada por activa para incoar la demanda, ello en atención, a que si bien es cierto es la esposa del causante **JOSE LUIS CAMACHO BASTO (Q.E.P.D)**, aquella no está llamada a representarlo, porque en caso de salir avante la pretensión de la demanda e hipotéticamente se restablezca el bien al patrimonio de VICTORIA EUGENIA CAMACHO RODRÍGUEZ, o en su defecto se complete el precio justo con deducción de una décima parte (artículo 1948 del C.C), dicho valor y/o parte cuota ingresaría al patrimonio de JOSE LUIS CAMACHO BASTO (Q.E.P.D), por herencia y en consecuencia no haría parte de los gananciales, por lo que el único heredero y quien ejercería la representación del señor CAMACHO BASTO es su hijo JUAN SEBASTIAN CAMACHO ALJURE.

- BUENA FE Y NEGOCIO JURÍDICO CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LEY**

Su señoría, a través de esta excepción de mérito se le indica al despacho que mi prohijada siempre ha actuado conforme a derecho, que la compraventa por la cual adquirió el predio objeto de la litis, así como el precio pactado en la misma, se realizó con la plena autonomía de la voluntad y libre de cualquier vicio del consentimiento, que nunca existió ánimo de perjudicar o enriquecerse sin justa causa a costa del vendedor, y por el contrario, para el mes de diciembre de 2021 fecha del negocio

² **ARTICULO 1948. <FACTADES DEL COMPRADOR Y VENDEDOR FRENTE A LA RESCISIÓN>**. El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte.

No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato.

jurídico, el bien inmueble no se encontraba en buenas condiciones, por lo que se realizaron mejoras que modificaron ostensiblemente su imagen.

V. PRUEBAS

Señor juez, solicito se tenga como pruebas además de las aportadas con la demanda que acreditan la titularidad del bien inmueble objeto de la litis en cabeza de mi defendido, las siguientes:

INTERROGATORIO DE PARTE

- Ruego citar y hacer comparecer a los accionantes para que en audiencia cuya fecha y hora se servirá usted señalar, absuelvan el interrogatorio de parte que personalmente realizaré sobre todos los hechos relacionados en la demanda y su contestación, reservándome el derecho de presentarlo por escrito y en sobre cerrado. Para lo cual podrán ser ubicados en la dirección que aparece en el acápite de direcciones para notificaciones de la demanda judicial.

DECLARACIÓN DE PARTE

- De manera respetuosa, le solicito llamar a rendir declaración de parte a los señores ALVARO y MIGUEL ANGEL CAMACHO RODRÍGUEZ respectivamente y a mi defendida GLADYS ARIAS, a los que se le preguntara sobre lo que le consta del negocio jurídico celebrado y las condiciones del bien inmueble objeto de la litis al momento de celebrar la compraventa y en general sobre la contestación de los hechos y las excepciones de mérito en que se funda la contestación de la demanda.

DICTAMEN PERICIAL

- En virtud del artículo 227 del C. G del P. de manera respetuosa aporto dictamen pericial, por el cual el Arquitecto ROMULO TRONCOSO BRAVO, con registro de evaluador RAA AVAL 14317498, determina que el avalúo comercial del bien inmueble objeto de la litis a la fecha de contestación de la demanda (2023) es de SEISICIENTOS VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$620 '480.000,00), Así como determino que para el mes de diciembre de 2021 mes en que se celebró la compraventa, el precio justo del mismo, asciende a la suma de CUATROCIENTOS CATORCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS M/CTE. (\$414 '226.620,63)
- En igual sentido, y como quiera que la parte activa presento dictamen pericial, le solicito al despacho, se cite al perito JOSE FERNANDO BETANCURT RAMIREZ, identificado con cédula de ciudadanía N°10.254.448, a fin de que comparezca rendir interrogatorio sobre la idoneidad, imparcialidad y el

contenido del dictamen rendido, manifestándole de antemano que me reservo el derecho de presentarlo por escrito y en sobre cerrado.

OBJETO DE LAS PRUEBAS

- Su señoría, las pruebas tiene por objeto demostrar los supuestos de hecho en que se funda la contestación de la demanda y las excepciones de mérito, establecer la inexistencia de requisitos que configuran la lesión enorme y por consiguiente demostrar que no hay lugar a declarar la rescisión del contrato de compraventa y demás elementos relevantes para desvirtuar los supuestos de hecho en que se funda la demanda.

VI. ANEXOS

- Los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

VII. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES

Los accionantes, su apoderado y los codemandados, en la dirección relacionada en el acápite de notificaciones de la demanda.

Mi defendida, las recibirá en la calle 7 N° 5-41 Honda, Tolima. Celular 313 498 2723. Correo electrónico: hermes.orlando.ibanez@gmail.com

El suscrito apoderado, en la carrera 2 N.º 14-17 oficina 1, La Dorada, Caldas. Celular 313 827 1972. Correo electrónico: diego.rodriguez16@hotmail.es

De la señora Juez.



DIEGO VLADIMIR RODRÍGUEZ GÓMEZ

C.C 1.054.540.076 de La Dorada

T.P 220.879 del C.S.J

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



**CARRERA 15 No. 6-79 B. BOGOTÁ TELEFAX. 098 2511624 CEL. 316 8144040
Email: Romulotroncoso514@gmail.com
HONDA - TOLIMA**

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

**INFORME DE VALUACION DE INMUEBLE URBANO DE USO
COMERCIAL
AV. 3.738/24**

**DIRECCION DEL INMUEBLE
CALLE 9 No. 14-08/12
Barrio "Alto del Rosario"
HONDA**

**SOLICITANTE
GLADYS ARIAS
C.C. 35'322.204**

**DESTINO
JUZGADO QUINTO PROMISCO MUNICIPAL DE LA DORADA
RADICADO 2023-00481-00**

**AVALUADOR RESPONSABLE
Rómulo Troncoso Bravo
RAA AVAL-14317498 Pin de validación: a8eb0a04**

**FECHA DE LA VALUACION
12 de febrero de 2.024**

**CARRERA 15 No. 6-79 B. BOGOTÁ TELEFAX. 098 2514505 CEL. 316 8144040
Email: Romulotroncoso514@gmail.com
HONDA - TOLIMA**

Honda, 12 de febrero de 2.024

Señora
GLADY ARIAS
Ciudad

Distinguida señora:

Atendiendo su solicitud, adjunto a la presente estoy enviando el avalúo comercial practicado al bien inmueble ubicado en la Calle 9 No. 14-08/12 del barrio "Alto del Rosario" de la ciudad de Honda, a fecha presente, y con base en este valor, remitirlo a precio de diciembre de 2021.

El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, por medio de la cual se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997.

Informo expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado al que pertenece el inmueble valuado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos dos (2) años.

Cordialmente,



ARQ. RÓMULO TRONCOSO BRAVO
C.C. 14'317.498 de Honda
M.P. 25700-14098 de Cundinamarca
RAA AVAL-14317498 Pin de validación: febrero/24 a8eb0a04

INTRODUCCION:

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado en el Capítulo 1, numeral 1.6 del informe valuatorio, 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 O DE MERCADO:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALUO:

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.

1. – INFORMACION BASICA**1.1.- CLASE DE AVALUO:**

Comercial

1.2.- TIPO DE INMUEBLE:

Se trata de un inmueble medianero de dos pisos, ubicado en el barrio "Alto del Rosario" de Honda, dentro de la zona histórica en un sector de uso Residencial.

1.3. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Inmueble de uso residencial (Utilizado actualmente como comercial).

1.4. SOLICITANTES DEL AVALUO:

GLADYS SARIAS.

1.5. DESTINATARIO DEL AVALUO:

JUZGADO QUINTO PROMISCO MUNICIPAL DE LA DORADA.

1.6. DIRECCION DEL INMUEBLE:

✓ Calle 9 No. 14-08/12 Calle Colupal.

1.6.1. URBANIZACION:

Barrio Alto del Rosario.

1.6.2. LOCALIDAD Y/O COMUNA: Sector centro de la ciudad.

1.6.3. MUNICIPIO: Honda.

1.6.4. DEPARTAMENTO: Tolima.

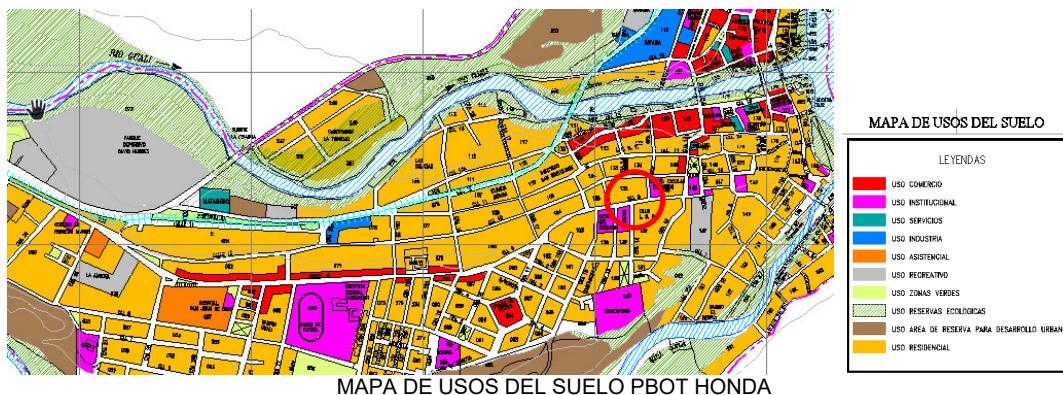
1.7. DELIMITACION DEL SECTOR:

NORTE;	Con el Río Gualí.
SUR;	Con la Calle 9.
ORIENTE;	Con la Zona Histórica.
OCCIDENTE;	Con la Carrera 16.

1.8. LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El bien inmueble materia del presente avalúo se localizado en el sector 2 barrio Alto del Rosario, en el costado norte de la calle 9 (Calle Colupal) entre carreras 14 y 15, de la actual nomenclatura urbana, integrado por edificaciones de uno a dos pisos, consolidadas para uso residencial, con algunos inmuebles con uso comercial e institucional, se ubica a 1½ cuadras hacia el sur de la notaría única de Honda, hacia la parte posterior de la clínica de especialistas del norte del Tolima, a tres cuadras hacia el occidente del parque Alto del Rosario, de la Catedral del Alto del Rosario, 90,0 metros hacia el occidente del Colegio Alto del Rosario (Col. General Santander sede Alto del Rosario) a una cuadra hacia el sur del cementerio local, frente a las oficinas del bienestar familiar y a cinco cuadras hacia el sur-occidente del centro tradicional.

Sobre el eje vial principal del sector que es la calle 9 (Calle Colupal), predomina el uso residencial III y IV, con usos comerciales clase I e Institucional I.



1.9. VECINDARIO INMEDIATO:

El inmueble valuado se ubica en la zona histórica de la ciudad, es uno de los sectores más tradicionales, dentro de él se ubican inmuebles históricos como el museo del Río, institucionales como la Cámara de comercio, oficinas municipales, casas antiguas, hoteles, notaría, IPS Clínica de especialistas, siete cuadras hacia el nor. -oriente se ubica la alcaldía municipal, este sector es el centro tradicional de la ciudad.

Este sector queda a diez cuadras hacia el occidente del margen izquierdo aguas abajo del Río Magdalena y a cinco cuadras hacia el sur del margen derecho aguas abajo del Río Gualí, aun cuando se encuentra por fuera de la zona de inundación.



1.10. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DE LA ZONA:

Zona de desarrollo urbanístico consolidado, con actividad residencial, cuenta con usos complementarios como comercial C.1 institucionales, siendo muy significativa en el desarrollo urbanístico de la ciudad, dentro de ella encontramos parques, comercio en general, inmuebles institucionales, con estratificación heterogénea (E3 y E4) según plano del PBOT, con vías amplias, es un sector de buen desarrollo urbanístico, sus condiciones de salubridad son buenas.

A la fecha el sector no presenta problemas de contaminación ni afectaciones por inundación o derrumbe.

1.11. INFRAESTRUCTURA VIAL:

Las vías de mayor importancia de la zona son: Las carreras 13 a 15 y las calles 9 a 11, vías del sector pavimentadas en asfalto y concreto, en buen estado de conservación; concentran un buen flujo vehicular, son vías de una calzada.

Sus vías de acceso son la calle 9 y las carreras 14 y 15, pavimentadas y en buen estado de conservación.

1.12. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA:

El sector cuenta con sardineles, andenes, sin arborización, a tres cuadras hacia el oriente del inmueble valuado, se ubica el parque del sector.

1.13. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:

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

1.14. TRANSPORTE PÚBLICO:

Cuenta con rutas de transporte público urbano sobre la carrera 13 y las calles 9 y 10.

1.15. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Dentro del sector la estratificación es E3 y E4, de acuerdo a lo indicado en el mapa de estratificación del PBOT (Acuerdo No. 006 de Julio 13 de 2.004)

1.16. FECHA DE LA VISITA:

14 de septiembre de 2023.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

- ✓ Certificado de tradición y libertad No. 362-31068 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Honda, con fecha febrero 09 de 2.024.
- ✓ Copia simple de la escritura pública No. 896 "Compra venta" de 20/12/2021 de la notaría única de Honda.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

GLADYS ARIAS.

3.2. TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA:

Escritura No. 896 "Compra venta" de 20/12/2021 de la notaría única de Honda.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA:

362-31068 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Honda.

3.4. CEDULA CATASTRAL:

73-349 01-02-0132-0017-000.

Código predial actual 733490102000001320017000000000

3.5. COEFICIENTE DE COPROP:

N.A.

3.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE:

Inmueble determinado para uso residencial, utilizado actualmente como comercio y vivienda, usos permitidos según la normatividad vigente.

4. REGLAMENTACION URBANÍSTICA

El municipio de Honda, cuenta con el PBOT (Acuerdo No. 006 de julio 13 de 2.004), donde se indica que el inmueble evaluado, se ubica en la zona histórica, la cual cuenta con una reglamentación especial y otras normas para el buen funcionamiento urbanístico, dentro de ellas están;

Artículo 41.- acabados Todas las construcciones deberán enlucirse tanto en la fachada como en culatas. Se permite en la mampostería acabados de pintura con materiales diferentes a los tradicionales. **Se prohíbe cualquier tipo de enchape en las fachadas.**

Artículo 42.- Los patios y traspatios deben conservar su carácter como áreas ambientales al aire libre. Se prohíbe la tala de árboles. En ningún caso se permite cubrirlos y los pavimentos deberán realizarse con materiales permeables. **Artículo 43.-** Las nuevas cubiertas no pueden cubrir o modificar las cubiertas de crujías originales. **Parágrafo:** Las nuevas cubiertas deben verter sus aguas sobre patios y/o traspatios del inmueble. **Artículo 44.-**

Retiros, en los casos en que la construcción de nuevas crujías afecte las condiciones de iluminación y ventilación de un espacio, estas deben mantener un **retiro mínimo de 3 metros** con respecto al volumen afectado. **Artículo 48.-** Índices de ocupación, aislamientos posteriores y patios, se dan de acuerdo a la ficha tipológica reglamentaria de la siguiente manera:

INDICE MAXIMO DE OCUPACIÓN	0,7 PARA "TIENDA" : 0,80
PATIOS	De acuerdo al tipo. Ver ficha reglamentaria
AISLAMIENTOS POSTERIOR FONDO	Ancho mínimo "B" Ver ficha reglamentaria
FONDO < 3,0 M	Área mínima 30,0 M2 Ancho Mínimo 1/2 "B" Área mínima 15,0 M2

(*) *En el caso de no poder mantener aislamientos posteriores no se permite sobre elevar las crujías posteriores del inmueble.*

Artículo 59.- Las alturas máximas permitidas para obra nueva y Restauración se harán de acuerdo al sector en que se encuentre el predio así:

SECTORES	ALTURA MAXIMA
CENTRO I	DOS (2) PISOS (Izq. Río Guali)
CENTRO II	TRES (3) PISOS (Der. Río Guali)
EL RETIRO	UN (1) piso (*)
NUÑEZ PEDROZO	UN (1) piso (*) (**)
EL CARMEN	DOS (2) PISOS
ALTO DEL ROSARIO	DOS (2) PISOS

(*) Sobre elevación al interior a dos pisos.

(**) Aislamiento posterior: En los predios afectados por la zona de riesgo los traspasos son de carácter obligatorio.

Parágrafo: En caso de colindar con uno o varios inmuebles clasificados como Conservación Estructural, Conservación Tipológica o Conservación Parcial, la altura máxima permitida no puede ser mayor a la altura de la construcción de Conservación colindante más alta.

Artículo 60.- La altura máxima permitida para los inmuebles y predios ubicados en el área de Influencia es de tres pisos.

Subtítulo II Usos y actividades; Artículo 72.- Usos permitidos en el Centro Histórico de acuerdo a los sectores:

USOS PERMITIDOS	AREA MINIMA	AREA MAXIMA	LOCALIZACION
Vivienda	100 m ²	---	prohibida en zona de alto riesgo
vivienda Unidad bajo Régimen de copropiedad.	60m ²	---	Prohibida en la zona de alto riesgo
Comercio grupo I	20 m ²	40 m ²	Todos los sectores
Comercio grupo II	20m ²	80 m ²	-CENTRO I Y II -CARMEN
Comercio grupo III	La totalidad del predio	la totalidad del predio	-CENTRO II -CARMEN
Industriales Grupo I	---	50m ²	Todos los Sectores solo para obra Nueva y Reestructuración
Institucionales *	la totalidad del predio	La totalidad del predio	Todos los sectores
Recreativos			Espacios Públicos y áreas Ribereñas.

(*) Previo estudio particular por parte de la Junta de Patrimonio.

Artículo 79.- Usos prohibidos; Los usos no consignados en el presente reglamento se consideran Usos Prohibidos. **Artículo 81.-** Estacionamientos. Los cupos de establecimientos exigidos según el tipo de actividad a que se dedique el inmueble son los siguientes:

a- Para conservación monumental no se exigen.

b- Para Conservación estructural. Tipológica y parcial:

- un cupo de establecimientos por cada 80m² de comercio grupos II y III.

- En los demás no se exigen.
- c- Para Reintegración y obra nueva.
- vivienda, un (1) cupo por cada tres (3) unidades de habitación o 300m² de área para vivienda.
- Establecimientos hoteleros, un (1) cupo por cada dos habitaciones;
- Establecimientos comerciales del Grupo I I, un (1) cupo por unidad de local o por cada ochenta (80) mts. Cuadrados o fracción.
- Establecimientos comerciales del grupo III e Industriales del grupo II un cupo por cada 80 metros cuadrados de área destinada a estas actividades, establecimientos institucionales, previo estudio de cada caso por parte de la Junta de Patrimonio.

Parágrafo: en el evento de no disponer de área para los cupos de establecimiento exigidos al interior del inmueble, el propietario deberá pagar a la administración municipal un derecho por cada cupo exigido. La Administración Municipal deberá fijar recaudos por este concepto a la adquisición y/o dotación de predios para parqueadero de uso público del sector.

Artículo 96.- Sótanos y Semisótanos. Se prohíbe su construcción en el Centro Histórico.

Artículo 97.- Garajes. La localización de garajes en el Centro Histórico está condicionada a las siguientes prescripciones:

- Los garajes solo se pueden localizar en calles con un ancho superior a 5m.
- No se permite garajes en el sector amurallado sobre la calle Ambalemita (Cra. 10).
- No se permiten garajes sobre cuestas peatonales.
- Con el fin de facilitar el acceso vehicular se permite modificar el andén en un ancho máximo de 20 cm. Para andenes con un ancho inferior a 80 cm. sólo se permite el acceso vehicular mediante la utilización de rampas móviles.
- Las puertas de garajes tendrán un ancho y una altura máxima de 3.50 m.
- No se permitirán garajes en predios en que el ancho de la puerta del mismo sobrepase la 1/3 parte del ancho de la fachada. **Parágrafo:** Para inmuebles de Conservación Tipológica y conservación Parcial las puertas de garajes tendrán como máximo 2.20 m de ancho y su altura no debe ser mayor a la de los vanos existentes, así mismo su diseño y materiales deben ser homogéneos con el de las puertas y ventanas del inmueble intervenido, su autorización está condicionada al estudio y aprobación por parte de la Junta de Patrimonio.

Artículo 98.- Tratamiento de fachadas, culatas y muros de cerramiento. Deben tratarse con materiales permeables; **se prohíben por tanto los enchapados de cualquier género, así mismo las pinturas al aceite y/o con adherentes sintéticos para elementos diferentes de la carpintería.** Los colores a usar en muros pañetados, serán de preferencia los que resulten de la utilización de tintes minerales. **Artículo 99.-** Se prohíbe la colocación de rejas o persianas metálicas de seguridad en los accesos y ventanas, sólo se permiten en las casas con zaguán, al fondo de éste. **Parágrafo:** Se prohíbe el uso de láminas de zinc o de materiales diferentes a la madera para forrar las puertas y ventanas en las fachadas.

Artículo 102.- Antenas y Torres de Transmisión. Solo se permite una sola antena de televisión en cada edificación. La instalación de las antenas parabólicas sólo se autoriza en el primer piso y en los traspatios, siempre y cuando su diámetro no exceda los 1.50 m. No se permite su instalación sobre tejados, terrazas y otro tipo de cubierta de la edificación. Tampoco podrán usarse torres de transmisión, sobre los edificios, ni aquellas alturas superiores a 12 mts. **Parágrafo:** La autorización para la instalación de antenas parabólicas y torres de transmisión, debe ser tramitada ante la oficina de Planeación Municipal y tener la aprobación previa de la Junta de Patrimonio, el Ministerio de Comunicaciones y demás instancias pertinentes. **Artículo 103.-** Elementos sobre cubiertas y fachadas. Los tanques de

agua, equipos de aire acondicionado y contadores de consumo de agua, energía y gas, no deben sobresalir en cubierta o en fachada.

Este predio presenta **nivel 3 de conservación**, con uso permitido residencial o residencial bajo el régimen de copropiedad, uso complementario, comercial Grupo I e institucional, índice de ocupación 0,70%, altura máxima 2 pisos. Obras permitidas; Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, remodelación, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación. **Artículo 27.- RESTAURACION** Están sujetos a esta categoría los inmuebles que no poseen valores arquitectónicos, estéticos o ambientales y no establecen ninguna relación técnica o formal con el conjunto urbano en que se encuentran. Las acciones sobre estos inmuebles están dirigidas a preservar las características y valores generales del Centro Histórico en cuanto al uso, ocupación y volumen edificado

En general estas son las normas que afectan a los inmuebles ubicados en la zona histórica de Honda y específicamente al inmueble avaliado.

5. CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO:

Suelo franco – arenoso con topografía plana, de forma rectangular, se ubica sobre el costado norte de la calle 9 entre carreras 14 y 15.

El predio se encuentra en el sector 02 en una zona ZE1, que son terrazas exentas de amenazas por inundación y suelos de buenas propiedades geomecánicas.

5.1. CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO:

5.1.1. TIPO DE SUELO:	Urbano.
5.1.2. UBICACIÓN:	Exterior.
5.1.3. TOPOGRAFÍA:	Plana.
5.1.4. FORMA GEOMÉTRICA:	Irregular, con semejanza a un rectángulo.
5.1.5. FRENTE:	12,10 metros, sobre el costado norte de la calle 9 (Medida tomada al momento de la visita de inspección).
5.1.6. FONDO:	31,50 mts.
5.1.7. RELACIÓN FRENTE/FONDO:	1: 2,6033

5.1.8. LINDEROS Y DIMENSIONES:

LINDEROS GENERALES DE ESCRITURA (Escritura pública No. 896 "Compra venta" de 20/12/2021 de la notaría única de Honda.)

Oriente:	Con Casa y solar hoy de LEONOR BARRETO VDA. DE MELO.
Occidente:	Con Casa de JESUS GARCÍA .
Norte:	Con Casa y solar hoy de los señores MARÍA ELISA CAMACHO SALDAÑA y MIGUEL ALDANA DIAGO TRONCOSO .
Sur:	Con la Calle dicha de por medio con la casa quinta hoy del señor LUCAS GALINDO .

LINDEROS ACTUALES SEGÚN DATOS TOMADOS DE LA PAGINA WEB DEL IGAC

- Oriente: Con el predio de la **CALLE 9 No. 14-00** ((73 349 01-02-0132-0016-000), en extensión de 31,20 mts.
- Occidente: Con el predio de la **CALLE 9 No. 14-20** (73 349 01-02-0132-0018-000) en 31,50 mts.
- Norte: Con los predios de la **CALLE 10 No. 14-01** (73 349 01-02-0132-0005-000) y **CALLE 10 No. 14-15/19** (73 349 01-02-0132-0004-000) en 12,40 mts.
- Sur: Que es su frente, con la **CALLE 9** en 12,10 mts.

NOTA: El área del terreno fue tomada de los documentos consultados, no debe entenderse que se ha efectuado un levantamiento topográfico, y no se han verificado sus linderos y área. Los linderos se confrontaron con los indicados en la pagina <http://geoportal.igac.gov.co>

5.1.9. CABIDA SUPERFICIARIA:

Área del terreno 384,00 M2 (Tomado del indicado en documentos).

Según lo indicado en la página del IGAC 384,0 M2

Se asume el área del CTL, dado que para efectos legales se debe tomar lo indicado en este documento.

5.2. CARACTERÍSTICAS FISICA DE LA CONSTRUCCION

- 5.2.1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN:** Residencial.
- 5.2.2. NÚMERO DE NIVELES:** 2.
- 5.2.3. VIDA UTIL:** 100 años
- 5.2.4. EDAD APROXIMADA:** 60 años.
- 5.2.5. VIDA REMANENTE:** 40 años.
- 5.2.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Inmueble usado, en buen estado general, a la fecha el inmueble es habitable, no obstante, se deben hacer algunos arreglos como reparación de cielorraso hacia el patio, enchape de cocina y de un baño.

5.2.8. CALIDAD DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

El inmueble presenta buena calidad tanto en sus materiales, como en sus acabados.

5.2.9. SERVICIOS PUBLICOS:

Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas domiciliario, en buen estado.

5.2.10. SERVICIOS COMUNALES:

N.A.

5.2.11. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:

Inmueble de dos pisos, el primer piso consta de antejardín, sala, comedor, cocina, hall interior, patio interior, dos habitaciones, dos baños, cuarto de trastos, zona de ropa y patio posterior.

El segundo piso consta de escaleras de acceso, hall, un baño general, tres habitaciones, una terraza hacia el frente y un baño en la terraza.

5.2.12. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

CIMENTACION:	Concreto ciclópeo.
ESTRUCTURA:	En muros de carga y concreto aporticado.
MUROS:	En bloque de cemento, pañetados y pintados en vinilo tipo I.
DIVISIONES INTERIORES:	En bloque de cemento, pañetados y pintados.
PISOS:	En baldosa de cemento.
PUERTAS EXTERIORES:	Metálicas.
PUERTAS INTERIORES:	Metálicas.
VENTANERIA:	Metálicas, en láminas o ángulos.
CLOSET:	En madera.
CIELO RASO:	1er. piso en pañete bajo placa, 2do. piso en machimbre.
BAÑOS:	Pisos y muros enchapados en cerámica 11 x 11, aparatos tipo económicos.
COCINA:	Mesón en concreto, enchapado en baldosa cerámica 11 x 11, muros enchapados hasta debajo de la placa de entrepiso.
CUBIERTA:	En teja de fibro-cemento sobre estructura en madera.
FACHADA:	Pañetada y terminada en granito lavado, parte de la fachada en el garaje pañetada y pintada.
INSTALACIONES ESPECIALES:	N.A.

Se trata de una construcción, ubicada en la zona histórica de Honda, que según el estudio **FASE II DEL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTORICO DE HONDA Y SU ZONA DE INFLUENCIA**, se encuentra en el Nivel 3 de conservación (Restauración u obra nueva).

5.2.13. AREA DE LA CONSTRUCCION:

Construcción 1er. piso	203.00 M2.
Construcción 2do. piso	132,00 M2
TOTAL	335,00 M2

Nota: Área tomada de medidas en el sitio.

6.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

6.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

Ubicado por fuera de zonas de afectación por inundación o derrumbe.

6.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

Sus condiciones de salubridad son buenas, no presenta problemas de contaminación ni afectaciones por inundación o derrumbe.

6.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

Inmueble ubicado en zona residencial, con buen trazado urbanístico, incluye vías, cesiones, infraestructura básica, no presenta ningún problema o afectaciones de tipo urbanístico.

6.4. SEGURIDAD:

El inmueble evaluado, por su ubicación no presenta problemas de orden público ni de inseguridad.

6.5. PROBLEMAS SOCIOECONOMICOS:

En el sector de estudio, no se evidencia la presencia de grupos o problemas sociales que afecten su seguridad y por ende la comercialización de inmuebles.

7. ASPECTO ECONOMICO

7.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Después del estancamiento en el mercado inmobiliario, ocasionado por la pandemia del Covid-19, la cual afectó la economía a nivel general, especialmente en los años 2020 y 2021, la recuperación del mercado inmobiliario en Honda se comenzó a evidenciar a partir del año 2022, notándose un mayor dinamismo en la compra y venta de inmuebles, generando que en este sector de Honda se presenta un buen auge en los costos de los inmuebles, por las remodelaciones y adecuaciones de inmuebles antiguos, especialmente por personas extranjeras para uso residencial, y la adecuación de viviendas para usos institucionales como la *notaría y la clínica de especialistas*.

7.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En la zona de ubicación del inmueble valuado, la actividad edificadora se centra específicamente en remodelación de las ya existentes y algunas construcciones nuevas, dado que es una zona con reglamentación especial, deben contar con autorización de monumentos nacionales, en el último año y medio se han observado varias remodelaciones, ejecutadas, en ejecución o en próximo inicio de ejecución, así:

Calle 9 No. 13A-15 / Calle 9 No. 16-78/82 / Calle 9 No. 14-00 (Costado oriental).
Calle 10 No. 13A-12 / Calle 10 No. 13-72 / Calle 10 No. 12-76 / Calle 10 No. 16-101.
Calle 11 No. 12-78 / Calle 11 No. 13A-07.
Transversal 7 No. 16-32/34.
Carrera 15 No. 7-37 / Carrera 15 No. 7-61.

Todos estos inmuebles intervenidos o en intervención quedan dentro de la zona histórica de Honda.

7.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Como se indicó en el punto anterior, en el último año y medio el sector ha presentado un auge en las remodelaciones de varios de los inmuebles, especialmente por personas de fuera de la ciudad, y en algunos casos inmuebles comprados por extranjeros, lo que ha dinamizado la comercialización, lo que a su vez a generando un aumento en los costos de ellos.

7.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

Este inmueble hace unos años fue recuperado dado que se encontraba en abandono, no obstante, a la fecha presenta dilataciones por asentamientos en paredes y placa de la terraza, deterioro en el cielorraso ocasionado por animales, los que deben ser subsanados, puesto que puede generar problemas en su comercialización.

8. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

Immueble utilizado como vivienda, que por su diseño es el mejor uso posible y actualmente también como local comercial usos permitidos de acuerdo al PBOT.

9. ASPECTOS TENIDOS EN CUENTA PARA EL AVALÚO

Los aspectos más relevantes tenidos en cuenta para la determinación del valor comercial son;

- Su localización en la zona 'histórica' de Honda, con buen desarrollo urbanístico.
- El terreno en el sector (plano), el cual no presenta problemas de riesgo por deslizamientos o inundaciones.
- El estado general del inmueble, sus acabados, afectaciones y su vetustez.
- El diseño de este, propio para la actividad que presta.
- Los servicios públicos con que cuenta y la calidad de ellos, funcionando en buen estado

10. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

10.1. Enfoque de comparación de ventas:

De acuerdo a lo indicado en la resolución 620 de 2.008 del IGAC, en su **ARTÍCULO 22. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO DE BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL**. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos.
2. El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

De lo anterior, se asume el numeral 2, que es el mas acorde para este informe.

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad (Lote) que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios

10.2. Enfoque del costo:

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

10.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):

Para el costo presente de la construcción se tiene en cuenta lo indicado en la **RESOLUCIÓN 620 DE 2008** del IGAC, en el capítulo VII "De las fórmulas estadísticas" artículo 37 numeral 9 Depreciación, Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

10.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización

11. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO

La metodología empleada para determinar el Valor de Mercado del bien en estudio (Terreno) fue el **enfoque de Comparación de Ventas**, sujeta al estudio de mercado de inmuebles en venta, localizados en la zona de influencia y zona comparable.

Para determinar el valor más probable, se tuvo en cuenta la ubicación, el estado general del inmueble, la cercanía a vías de importancia, los servicios públicos instalados en el sector y con los que cuenta el inmueble, los servicios complementarios como colegios, escuelas, parques, etc.

Complementariamente y para los informes financieros con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), se ha establecido el valor físico de la construcción aplicando el **Enfoque del Costo de Reposición Depreciado (CRD)**.

La depreciación de la construcción se establecerá por componentes, agrupados de la siguiente manera:

COMPONENTE 1: Cimentación, estructura y cubierta

COMPONENTE 2: Muros y divisiones

COMPONENTE 3: Acabados en general, incluye adicionalmente, redes eléctricas, hidráulicas, sanitarias y cableadas.

Cada uno de estos componentes tiene una ponderación respecto al valor total de la construcción, lo mismo que vidas útiles diferentes, por lo que el porcentaje de depreciación dependerá de su edad y estado general de conservación.

Así mismo, se establecerá el Valor Residual del activo según sus componentes.

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

El enfoque de Comparación de Ventas utilizado para el cálculo del valor por m² de terreno correspondió a la metodología más apropiada para establecer el Valor del inmueble, ya que en la zona y zonas homogéneas se encontró oferta de inmuebles similares, que al ser homogenizadas por oferta, tamaño y ubicación arrojaron un valor de equilibrio, aplicable al bien en estudio.

Con el enfoque del costo de reposición depreciado se logra establecer el valor físico de la construcción en su estado actual.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO

HOMOGENIZACION INMUEBLES EN VENTA EN HONDA - AV. 3.738-24

COMPARACION DE MERCADO (M2 DE TERRENO)									
Nº	DIRECCIÓN	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCIÓN	VR M2 TERRENO
1	Calle 11 No. 10A-58 Alto del Rosario	Vivienda	548,00	375,00	\$ 991.100.000	\$ 891.990.000	https://casas.trovit.com.co/listar/calle-11-no-10a-58-alto-del-rosario-548m2-terreno-375m2-construccion-10924214.html	\$ 1.559.574	\$560.492
2	Carrera 13 No. 11-22 Cuesta de San Francisco	Vivienda	267,00	402,00	\$ 790.000.000	\$ 750.500.000	https://casas.trovit.com.co/listar/carrera-13-no-11-22-cuesta-de-san-francisco-267m2-terreno-402m2-construccion-10924215.html	\$ 1.507.588	\$541.010
3	Calle 9 No. 13-25 Alto del Rosario	Vivienda	276,00	135,00	\$ 350.000.000	\$ 332.500.000	https://casas.trovit.com.co/listar/calle-9-no-13-25-alto-del-rosario-276m2-terreno-135m2-construccion-10924216.html	\$ 1.304.935	\$566.427
								PROMEDIO	\$555.976
								DESV. ESTAND.	\$13.297
								COEF. VARIAC.	2.39%
								LIM SUP	\$569.273
								VALOR ADOPTADO	\$555.000

Los anteriores análisis depurados están dentro del rango no mayor al 7.5% del coeficiente de variación, de acuerdo a lo indicado en la Resolución 620 de 2.008 del IGAC, en su artículo 11 (Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7.5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor assignable al bien).

El(los) coeficiente(s) de variación, arrojó un valor porcentual de 2.39% (menor al 7.5%), estando dentro de lo coherente para el Justiprecio del valor unitario (\$/m²) de terreno.

Valor adoptado: \$ 555.000,00

HOMOGENIZACIÓN VENTA DE INMUEBLES EN HONDA VALOR M2 INTEGRAL									
Dato	Fuente	Tipo - Dirección	Valor Venta	Tamaño M2.	Valor M2.	Factor Fuente	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	4301-256-38ec-b92621eba3c2-ae36-b9ad9212-17cd	Calle 11 No. 10A-58 Alto del Rosario	\$ 991.100.000	270,00	\$ 3.670.740,74	0,85	0,80	0,75	\$ 1.872.077,78
2	https://casas.trovil.com.co/listing/casa-en-venta-alto-del-rosario_IG1Utw1v1x121p	Carrera 13 No. 11-22 Cuesta de San Francisco	\$ 790.000.000	349,00	\$ 2.263.610,32	0,85	1,00	0,96	\$ 1.847.106,02
3	https://casas.trovil.com.co/listing/casa-en-venta-alto-del-rosario_1Hm1dEDtb	Calle 9 No. 13-25 Alto del Rosario	\$ 446.000.000	134,20	\$ 3.323.397,91	0,85	0,65	1,00	\$ 1.836.177,35
		Promedio	\$ 742.366.666,67				Promedio	\$ 1.851.787,05	
		Desv.Standar	\$ 275.654.137,16				Desv.Standar	\$ 18.402,29	
		VALOR ADOPTADO POR M2	\$ 1.852.000,00				Coef. De Variación	0,99%	
							ÁREA	335,00 M2	

Valor adoptado por M2 integral \$1'852.000,00

PROCEDIMIENTO MATEMÁTICO PARA ESTABLECER EL VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN EN SU ESTADO ACTUAL									
CONSTRUCCIÓN VIVIENDA									
Área total construida:							335,0 M2		
Costo de Reposición M2:							\$ 2.400.000,00		
Edad de la construcción:							60 Años		
Depreciación acumulada:							49,33%		
Valor restante M2							\$ 1.216.000,00		
Valor adoptado M2 promedio							\$ 1.216.000,00		
Avalúo construcción							335,0	\$ 1.216.000,00	\$ 407.360.000,00
Porcentaje de edad:			40,00%						
Categoría de estado:	Bueno		60,00%						
Porcentaje por obsolescencia	Bueno		52,00%						
Promedio	Aceptable		50,67%						

VALOR ADOPTADO POR M2 CONSTRUCCIÓN	\$ 1.216.000,00
Área construcción	335,0 M2
Valor M2 construcción	\$ 1.216.000,00
Costo Construcción	
Costo Directos	\$ 2.000.000,00
Costos Indirectos	\$ 400.000,00
Costos Financieros	\$ -
Obras de Urbanismo	0%
Total costo x M2 de construcción	\$ 2.400.000,00

EDICIÓN 207	
JUNIO - AGOSTO 2023	
DIRECTO TOTAL	
1.534.664	1.764.864
1809.430	2.008.467
2.577.789	2.964.457
VALOR PROMEDIO m² UNIFAMILIAR	1.973.961 2.245.929

El inmueble se ubica en la tabla de fitto y Corvini en la clase 2,0 **"El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes"**, con una depreciación aproximada de 49,32% (Tabla indicada en la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del IGAC "Artículo 37").

El valor de la construcción (Costo de reposición) se toma de acuerdo a la información contenida en la Revista Construdata Edición No. 207 en un 81,00% del costo total unifamiliar medio para Bogotá (\$2'964.457,0), dado que en Honda los materiales de cantera y la comercialización son más económico.

\$2'964.457,0 x 0,81 = \$2'401.210.17 se asume \$2'400.000,00

14. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

ITEM	AREA	V/PARCIAL	V/TOTAL
LOTE	384,00 M2	\$ 555.000,00	\$213'120.000,00
CONSTRUCCION	335,00 M2	\$1'216.000,00	\$407'360.000,00
TOTAL AVALUO			\$620'480.000,00*

* Valor integral M2 (Lote + construcción / construcción): \$ 1'852.179,10 Aprox.

Son; SEISCENTOS VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE.

14.1. REPOSICION DE LAS CONSTRUCCIONES – VALOR A NUEVO:

ITEM	AREA	V/PARCIAL	V/TOTAL
CONSTRUCCIÓN	335,00 M ²	\$ 2'400.000,00	\$804'000.000,00
TOTAL AVALUO			\$804'000.000,00

15. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad.

El Valor Razonable se usa frecuentemente en informes sobre Valores tanto de *Mercado* como no basados en el mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el *Valor de Mercado* de un activo, entonces este valor será igual al *Valor Razonable*.

15.1. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE:

La NIIF 13 define el **VALOR RAZONABLE** como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida). Esta definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad. Al medir el valor razonable, una entidad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo en condiciones de mercado presentes, incluyendo supuestos sobre el riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

La NIIF explica que una medición del valor razonable requiere que una entidad determine lo siguiente:

- (a) el activo o pasivo concreto a medir;
- (b) para un activo no financiero, el máximo y mejor uso del activo y si el activo se utiliza en combinación con otros activos o de forma independiente;
- (c) el mercado en el que una transacción ordenada tendría lugar para el activo o pasivo; y
- (d) la(s) técnica(s) de valoración apropiadas a utilizar al medir el valor razonable. La(s) técnica(s) de valoración utilizadas deberían **maximizar** el uso de datos de entrada observables relevantes y **minimizar** los datos de entrada no observables. Los datos de entrada deben ser congruentes con los datos de entrada que un participante de mercado utilizaría al fijar el precio del activo o pasivo.

La base del *Valor Razonable* es el *Valor de Mercado*. Cuando no existe evidencia de un *Valor de Mercado*, la medición del *Valor Razonable* de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo.

15.2. JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, esta NIIF establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel de 3).

JERARQUIA DE NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición.

JERARQUIA DE NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente.

JERARQUIA DE NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado.

15.3. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS:

Se emplearon los enfoques del costo y de mercado en los niveles de jerarquía 1 y 2, dado que en el sector se pudieron ubicar varios inmuebles con las mismas características, que fueron negociados u ofertados en el último año, permitiendo con ello establecer un valor promedio, para determinar el valor mas probable, se tuvo en cuenta la ubicación, el estado general del inmueble, los acabados, la cercanía a vías de importancia, los servicios públicos instalados en el sector y con los que cuenta el inmueble, los servicios complementarios como colegios, escuelas, parques, etc.

16.- VALOR RAZONABLE

ITEM	AREA	V/PARCIAL	V/TOTAL
LOTE	384,00 M2	\$ 555.000,00	\$213'120.000,00
CONSTRUCCION	335,00 M2	\$1'216.000,00	\$407'360.000,00
TOTAL AVALUO			\$620'480.000,00*

Son; SEISCENTOS VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE.

17. VALOR RESIDUAL O DE SALVAMENTO:

"Es la cantidad neta que se espera obtener de un activo al final de su vida útil, después de haber deducido los eventuales costes derivados de la enajenación o abandono"

Para establecer el valor residual del activo valuado se definen los porcentajes rescatables del activo al final de su vida útil, por cada uno de sus componentes:

COMPONENTE # 1: cimentación, estructura y cubierta: 0 – 20%

COMPONENTE # 2: Muros y divisiones: 0 – 10%

COMPONENTE # 3: Acabados: 0 - 10%

Hecho los análisis correspondientes, se determina el Valor Residual de las construcciones como se indica a continuación:

VALOR RESIDUAL

Construcción

Descripción	V. Componentes	Depreciación	Total Depreciación	Valor Total
Cimentación, estructura y cubierta	\$241.200.000,00	49,33%	\$118.983.960,00	\$122.216.040,00
Muros y Divisiones	\$160.800.000,00	49,33%	\$79.322.640,00	\$81.477.360,00
Acabados	\$402.000.000,00	49,34%	\$198.333.400,00	\$203.666.600,00
VALOR TOTAL	\$804.000.000,00		\$396.640.000,00	\$407.360.000,00

18. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

El inmueble valuado es un predio que se ubica hacia el centro de la ciudad.

La zona de ubicación del predio es la zona histórica de Honda, con uso residencial.

El pertenecer el inmueble a una sola unidad o globo.

La tipología de las edificaciones que se levantan dentro del sector de localización, representadas básicamente por inmuebles de uno a dos pisos, utilizados especialmente en este sector como vivienda.

La disponibilidad en la zona de ubicación del inmueble de todos los servicios públicos básicos, que en general funcionan en buen estado.

El Nivel Socio – Económico de la zona, ubicada en el estrato E2, E3 y E4 y la presencia media de la fuerza pública (Policía) que le dan a la zona y sus alrededores seguridad.

La utilización predominante del sector para uso residencial, de acuerdo a las normas indicadas en el PBOT.

19. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE A DICIEMBRE DE 2021

Para establecer el valor del inmueble valuado a diciembre de 2021, se debe tener en consideración aspectos relacionados con el comportamiento en la economía del país y la región (Honda), que han incidido en la comercialización de inmuebles.

Los aspectos a considerar durante el periodo enero de 2024 a diciembre 20 de 2021 son;

- ✓ El IPC.
- ✓ Mercado inmobiliario

Según el DANE, la última tabla del IPC, actualizada a enero 31 de 2024 es:

ANO 2024, MES 1	Mes	Colombia, Índice de Precios al Consumidor (IPC)																				Base Diciembre de 2018 = 100,00		
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Enero	1,17	0,89	0,82	0,54	0,77	1,06	0,59	0,83	0,69	0,93	0,73	0,30	0,49	0,64	1,29	1,02	0,61	0,60	0,42	0,41	1,62	1,74	0,92	
Febrero	1,11	1,20	1,05	0,66	1,17	1,51	0,84	0,83	0,60	0,61	0,44	0,63	1,15	1,26	1,01	0,71	0,57	0,67	0,64	1,63	1,66			
Marzo	1,05	0,98	0,77	0,70	1,21	1,81	0,50	0,25	0,27	0,12	0,21	0,39	0,59	0,94	0,24	0,43	0,57	0,51	1,00	1,05				
Abro	1,15	0,96	0,44	0,32	0,98	0,77	0,42	0,46	0,15	0,16	0,46	0,54	0,58	0,47	0,40	0,60	0,56	0,59	0,29	0,28	0,29	0,29	0,29	
Mayo	0,49	0,38	0,41	0,33	0,30	0,93	0,01	0,10	0,28	0,30	0,28	0,48	0,26	0,51	0,23	0,29	0,31	-0,32	1,00	0,84	0,43			
Junio	-0,05	0,60	0,46	0,30	0,30	0,12	0,86	-0,06	0,11	0,32	0,00	0,23	0,00	0,10	0,46	0,11	0,15	0,27	-0,36	-0,05	0,51	0,50		
Julio	-0,14	0,43	0,00	0,11	0,11	0,46	-0,01	-0,04	0,00	0,02	0,01	0,15	0,19	0,52	0,00	0,05	0,22	0,27	0,32	0,31	0,31	0,30		
Agosto	0,31	0,03	0,00	0,39	-0,13	0,19	0,04	0,11	-0,03	0,04	0,08	0,20	0,48	-0,32	0,14	0,12	0,09	-0,01	0,45	1,02	0,70			
Septiembre	0,22	0,30	0,45	0,29	0,06	-0,19	-0,11	-0,14	0,31	0,29	0,29	0,14	0,72	-0,05	0,04	0,16	0,23	0,32	0,38	0,93	0,54			
Octubre	0,06	-0,01	0,25	-0,14	0,01	0,35	-0,13	-0,09	0,19	0,16	-0,26	0,16	0,68	0,06	0,02	0,15	0,16	-0,05	0,01	0,72	0,25			
Noviembre	0,03	0,26	0,11	0,47	0,28	-0,17	0,19	0,14	-0,14	-0,12	0,13	0,60	0,11	0,19	0,12	0,14	-0,15	0,59	0,77	0,47				
Diciembre	0,61	0,30	0,07	0,23	0,49	0,44	0,08	0,65	0,42	0,09	0,26	0,27	0,62	0,42	0,38	0,30	0,26	0,38	0,73	1,26	0,45			
En año corrido	6,49	5,50	4,85	4,48	5,69	7,67	2,00	3,17	3,73	2,44	1,04	3,66	6,77	5,75	4,09	3,18	3,80	1,61	5,62	13,12	9,28	0,92		

Fuente: DANE

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado el 07 de febrero de 2024

Fuente: DANE

Esta tabla nos permite determinar el % del IPC acumulado.

El mercado inmobiliario en Colombia ha tenido una variación importante del año 2021 a 2023, notándose específicamente que la vivienda nueva a presentado contracción en su comercialización, lo que ha generado que la vivienda usada sea más llamativa.

Según el "Análisis de la Cartera y del Mercado Inmobiliario en Colombia" para el I Trimestre de 2023, *Los indicadores de confianza del consumidor a nivel agregado y de compra de vivienda continúan en niveles negativos (comportamiento que se observa desde mediados de 2021). El índice de confianza del consumidor (ICC) que durante el 2022 había presentado una tendencia decreciente continuó en niveles negativos durante los últimos seis meses, y con información a mayo de 2023, esta medida registró un balance de -22,8% situándose en mínimos históricos (Gráfico 11). De acuerdo con Fedesarrollo, el ligero incremento observado en el último mes obedece a un aumento de la valoración de los consumidores sobre la situación de sus hogares y de su país. De forma similar, el componente de intención de compra de vivienda que había tenido un comportamiento similar al del ICC durante 2022 aumentó su brecha con el ICC alcanzando una diferencia de 22,1 pp a mayo de 2023, lo que podría indicar que los consumidores tienen una perspectiva más negativa del mercado de vivienda frente al resto de la economía.*

Informes Especiales de Estabilidad Financiera

Gráfico 11. Índice de confianza del consumidor y componente de intención de compra de vivienda



Fuente:

https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/10663/Informe_Especial_vivienda_2023-I.pdf

Laura Clavijo, directora de Investigaciones Económicas de Bancolombia, señaló que los precios de vivienda y las tasas de interés reafirman la proyección bajista, por lo que 2024 sería otro año desafiante para el mercado y las ventas de vivienda llegarían a las 118.000 unidades. **Esto sería un impulso para la venta de vivienda usada.** "La coyuntura reciente, que ha implicado una fuerte reducción de las iniciaciones, sumado a la posible reducción de tasas de interés y precios de vivienda nueva que no ceden, llevaría a una mayor demanda de vivienda usada", dijo Clavijo.



Fuente: <https://www.larepublica.co/economia/panorama-de-venta-e-iniciacion-de-vivienda-en-2023-3741945>

Desde finales de 2021 y al año 2023, los costos de construcción han aumentado en torno al 20%, variando según el estrato de vivienda. La importación de insumos, influenciada por la tasa de cambio, ha acentuado este desafío, afectando con mayor fuerza los costos en viviendas de estratos más elevados.

Un factor crítico que merece atención es el rezago histórico en los precios de viviendas usadas en comparación con las nuevas. Este fenómeno sugiere que el incremento de precios en la vivienda nueva durante los últimos años **se reflejará en alzas en los precios de las viviendas usadas en los próximos 2 años**. Anticipamos una valorización que oscilará entre un 18% y un 25% durante dicho período.

Fuente: <https://es.linkedin.com/pulse/es-buen-momento-para-comprar-vivienda-en-colombia-herrera-garz%C3%B3n>

El sector inmobiliario colombiano ha experimentado un comportamiento mixto en 2023, con un descenso en las ventas de vivienda nueva, pero un **aumento en los precios de la vivienda usada**.

Fuente: <https://santillanasabaneta.com/blog/comportamiento-de-la-vivienda-nueva-y-usada-en-colombia-para-dummies-ano-2023/21840>

Los datos anteriormente citados, nos permiten determinar el valor posible del inmueble valuado para diciembre de 2021.

Para el efecto, debemos hacer una indexación inversa, teniendo en cuenta el valor actual, aplicándole los % del IPC y de valorización de la rentabilidad, hacia atrás o en decrecimiento.

De acuerdo a lo anterior tenemos:

- IPC, se descontaría lo generado hasta enero de 2024
Lo generado hasta diciembre de 2023
Lo generado hasta diciembre de 2022
Lo generado en diciembre de 2021 (Dado que la venta se hizo en diciembre de 2021 y el dato de inflación de ese mes fue publicado en enero de 2022).
- El % de rentabilidad de la valorización de los años 2022 y 2023.

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA		Colombia, Índice de Precios al Consumidor (IPC)																					
		Variaciones porcentuales 2003 - 2024																					
AÑO 2024, MES 1		Mes	Base Diciembre de 2018 = 100,00																				
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
Enero	1,17	0,89	0,82	0,54	0,77	1,06	0,59	0,69	0,91	0,73	0,30	0,49	0,64	1,29	1,02	0,63	0,60	0,42	0,41	1,67	1,78	0,92	
Febrero	1,11	1,20	1,01	0,66	1,17	1,51	0,84	0,83	0,60	0,61	0,44	0,63	1,15	1,28	1,01	0,71	0,57	0,67	0,64	1,63	1,66		
Marzo	1,05	0,98	0,77	0,70	1,21	0,81	0,50	0,25	0,27	0,12	0,21	0,39	0,59	0,94	0,47	0,24	0,43	0,57	0,51	1,00	1,05		
Abri	1,15	0,46	0,44	0,45	0,90	0,71	0,32	0,46	0,12	0,14	0,25	0,46	0,54	0,50	0,47	0,46	0,50	0,16	0,59	1,25	0,78		
Mayo	0,49	0,38	0,41	0,33	0,30	0,93	0,01	0,10	0,28	0,30	0,28	0,48	0,26	0,51	0,23	0,25	0,31	-0,32	1,00	0,84	0,43		
Junio	-0,05	0,60	0,40	0,30	0,12	0,86	-0,06	0,11	0,32	0,00	0,23	0,09	0,10	0,48	0,11	0,15	0,27	-0,38	-0,05	0,51	0,30		
Julio	-0,14	-0,03	0,05	0,41	0,17	0,48	-0,04	-0,04	0,14	-0,02	0,04	0,15	0,19	0,52	-0,05	-0,13	0,22	0,00	0,32	0,81	0,50		
Agosto	0,31	0,03	0,00	0,39	-0,13	0,19	0,04	0,11	-0,03	0,04	0,08	0,20	0,48	-0,32	0,14	0,12	0,09	-0,01	0,45	1,02	0,70		
Septiembre	0,22	0,30	0,43	0,29	0,08	-0,19	-0,11	-0,14	0,31	0,29	0,29	0,14	0,72	-0,05	0,04	0,16	0,23	0,32	0,38	0,93	0,54		
Octubre	0,06	-0,01	0,23	-0,14	0,01	0,35	-0,13	-0,09	0,19	0,16	-0,26	0,16	0,68	-0,06	0,02	0,12	0,16	-0,06	0,01	0,72	0,25		
Noviembre	0,35	0,28	0,11	0,24	0,47	0,28	-0,07	0,19	0,14	-0,14	-0,22	0,13	0,60	0,11	0,18	0,12	0,10	-0,15	0,50	0,77	0,47		
Diciembre	0,61	0,30	0,07	0,23	0,49	0,44	0,08	0,65	0,42	0,09	0,26	0,27	0,62	0,42	0,38	0,30	0,26	0,38	0,73	1,26	0,45		
En año corrido	6,49	5,50	4,85	4,48	5,69	7,67	2,00	3,17	3,73	2,44	1,94	3,66	6,77	5,75	4,09	3,18	3,80	1,61	5,62	13,12	9,28	0,92	

Fuente: DANE.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado el 07 de febrero de 2024

IPC año 2024 (Enero)	0,92%	Valorización vivienda usada
IPC año 2023 (Enero – diciembre)	9,28% Año 2023	año corrido 6,7%
IPC año 2022 (Enero – diciembre)	13,12% Año 2022	año corrido 7,7%
IPC diciembre de 2021	0,73%	

19.1 INDEXACIÓN INVERSA

De acuerdo al cuadro indicado en los puntos 14.0 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE y 16.0 VALOR RAZONABLE, tenemos:

ITEM	AREA	V/PARCIAL	V/TOTAL
LOTE	384,00 M2	\$ 555.000,00	\$213'120.000,00
CONSTRUCCION	335,00 M2	\$1'216.000,00	\$407'360.000,00
TOTAL AVALUO			\$620'480.000,00*

COSTO DEL INMUEBLE POR AÑO DE ACUERDO AL IPC Y VALORIZACIÓN

AÑO 2.024 (Febrero 12) \$620'480.000,00
 IPC (Indexación inversa) \$620'480.000,00 x 0,9908 = \$614'771.584,00

AÑO 2.023 (diciembre 31) \$614'771.584,00
 IPC (Indexación inversa) \$614'771.584,00 x 0,9072 = \$557'720.781,00
 Valorización inversa \$557'720.781,00 x 0,9330 = \$520'353.488,67

AÑO 2.022 (diciembre 31) \$520'353.488,67
 IPC (Indexación inversa) \$520'353.488,67 x 0,8688 = \$452'083.110,96
 Valorización inversa \$452'083.110,96 x 0,9230 = \$417'272.711,42

AÑO 2.021 (diciembre 31) \$417'272.711,42
 IPC (Indexación inversa) \$417'272.711,42 x 0,9927 = \$414'226.620,63

El costo del inmueble valuado según los análisis efectuados a diciembre de 2021 es de

CUATROCIENTOS CATORCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS CON 63/100. \$414'226.620,63

20. 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 evaluado, 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 los 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. El área de la construcción se tomó de las indicadas en los documentos, por lo cual se deben considerar aproximadas. 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. Igualmente, no hay certeza que las construcciones objeto de avalúo cumpla con las normas del Código de Sismoresistencia vigente (NSR-10).

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



ARQ. ROMULO TRONCOSO BRAVO
Registro Nacional de Avaluadores
M.P. 25700-14098 de Cundinamarca
RAA AVAL-14317498 Pin de validación: febrero/24 a8eb0a04

FECHA DEL INFORME: (12/02/2.024)

ANEXOS:

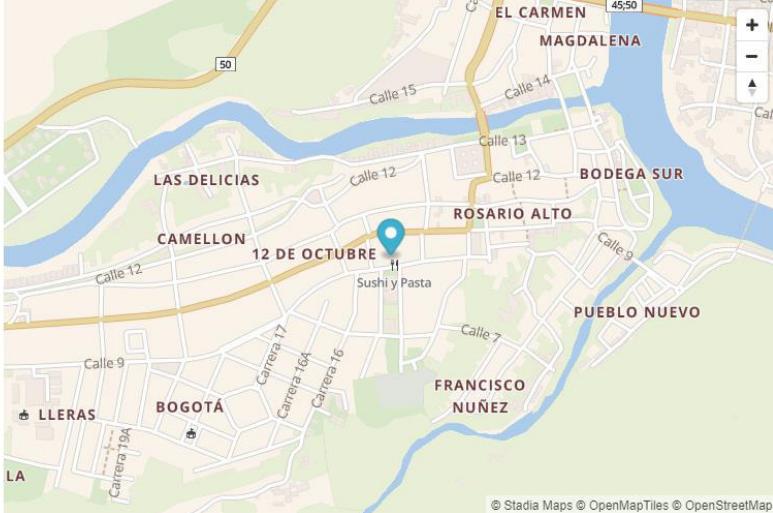
Mapas de coordenadas (WGS 84) y del IGAC
Mapa de ubicación en el municipio del IGAC
Mapa ubicación en el sector del IGAC
Mapa de manejo y protección del centro histórico de Honda (niveles de intervención)
Fotos del inmueble
Certificado RNA

LOCALIZACIÓN (COORDENADAS)

Dirección

GD (grados decimales)*
 Latitud
 Longitud

GMS (grados, minutos, segundos)*
 Latitud N S ° ' ""
 Longitud E O ° ' ""



Latitud 5.2016861 / Longitud -74.73966388888888

NOTA: IMAGEN TOMADA DE LA PAGINA Web * Sistema Geodésico Mundial 1984 (WGS 84) <https://www.coordenadas-gps.com/>

Cálculo Coordenadas Punto Individual

Sistema de Referencia Partida
 MAGNA-SIRGAS

Nombre Punto Calculado
 Automático Manual Nombre Punto: AV. 3.738/24

Tipo de Coordenada Partida
 Elipsoidal Origen Nacional Geocéntrica UTM

GG	MM	SS.DDDDD	Hemisferio
5	12	6.07000	N
Longitud:	74	44	22.79000
W			
<input type="checkbox"/> Coordenadas Decimales			

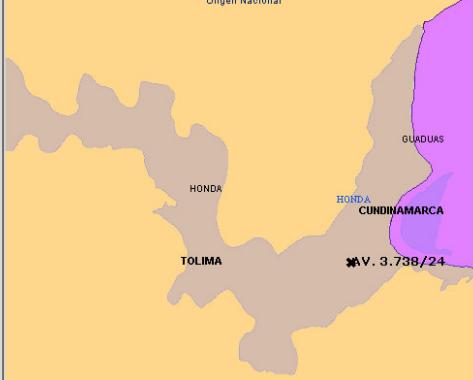
Sistema de Referencia Destino
 MAGNA-SIRGAS

Coordinada Destino
 Elipsoidal Geocéntrica UTM
 Origen Nacional

Origen Nacional
 Norte(m):
 Este(m):

Visor

 Origen Nacional



Planchas IGAC

NOTA: Tomadas del Aplicativo Magda Sirgas 5.0 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)

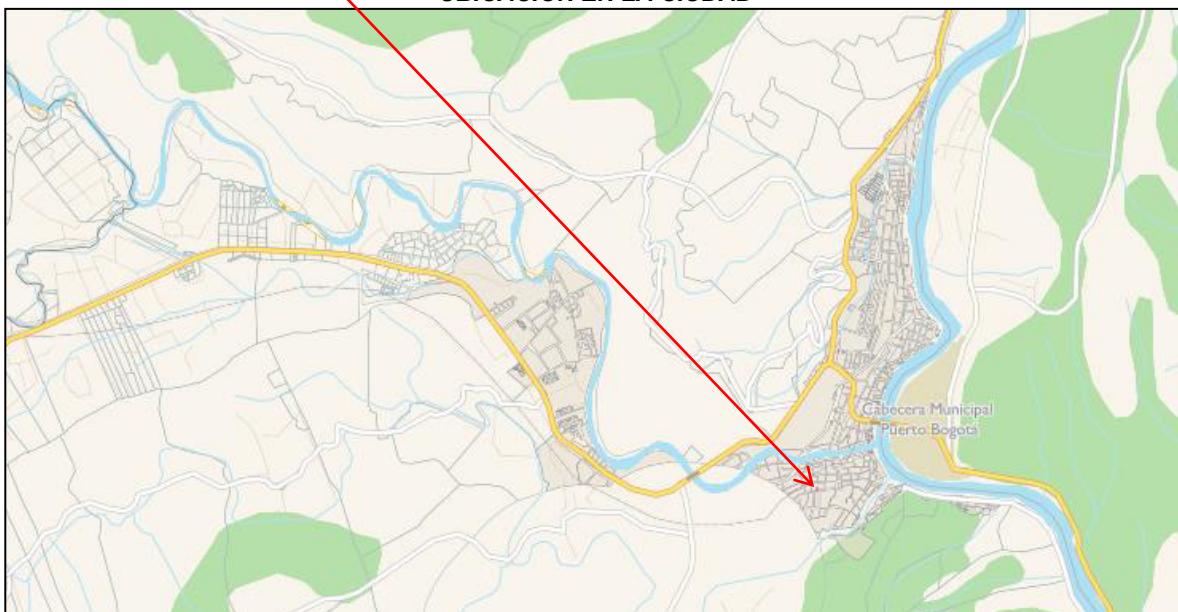
LOCALIZACIÓN

UBICACIÓN EN EL SECTOR



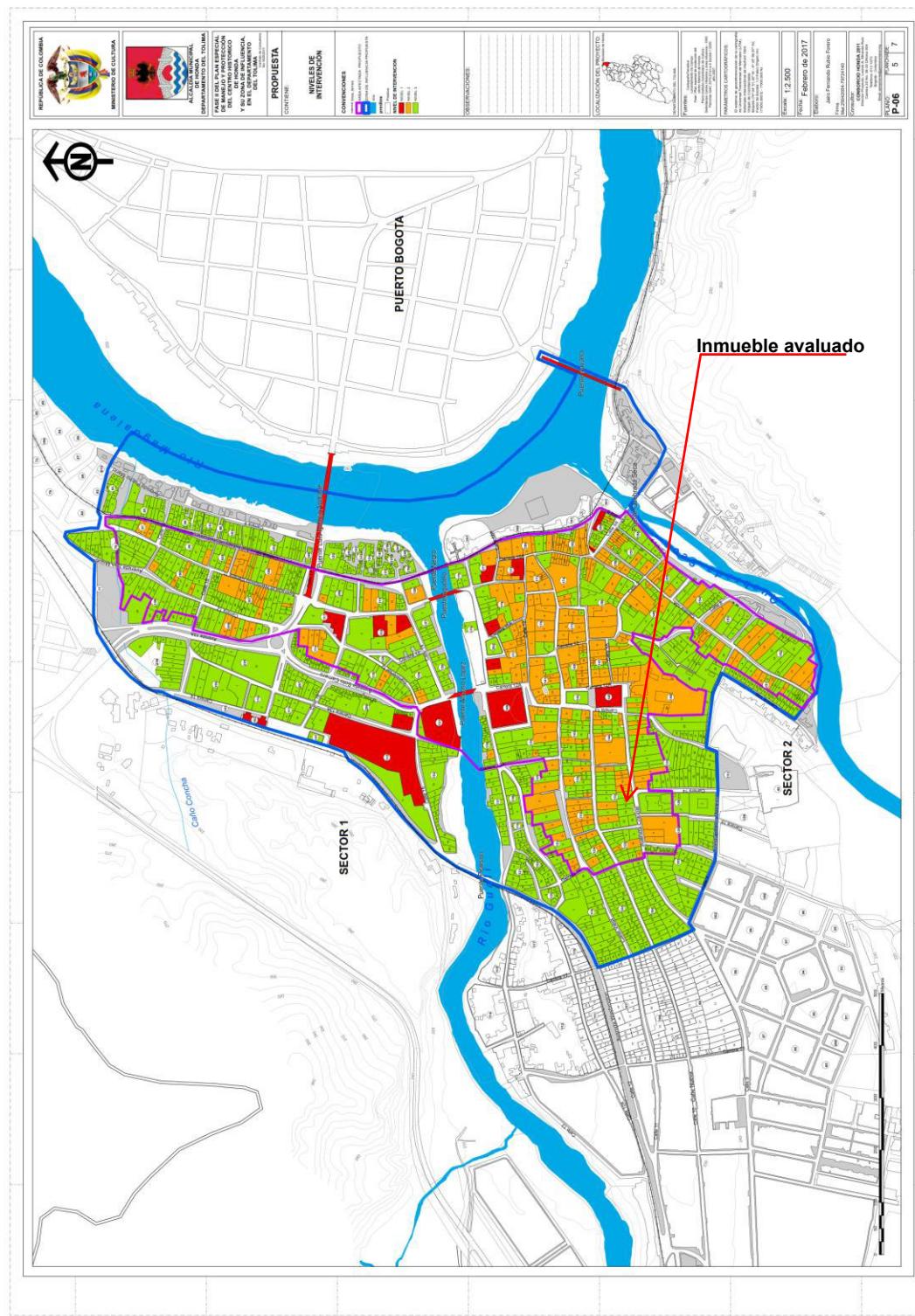
Inmueble evaluado

UBICACIÓN EN LA CIUDAD

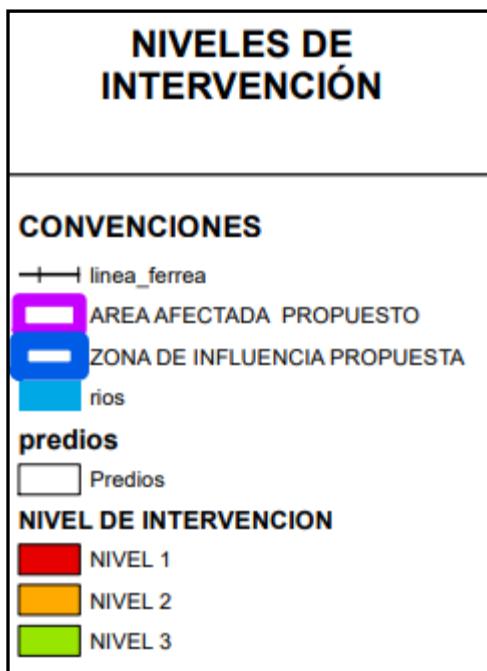


NOTA: MAPAS TOMADOS DE LA PAGINA Web <http://geoportal.igac.gov.co>

MAPA DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE HONDA (NIVELES DE INTERVENCIÓN)



MAPA DE NIVELES DE INTERVENCIÓN

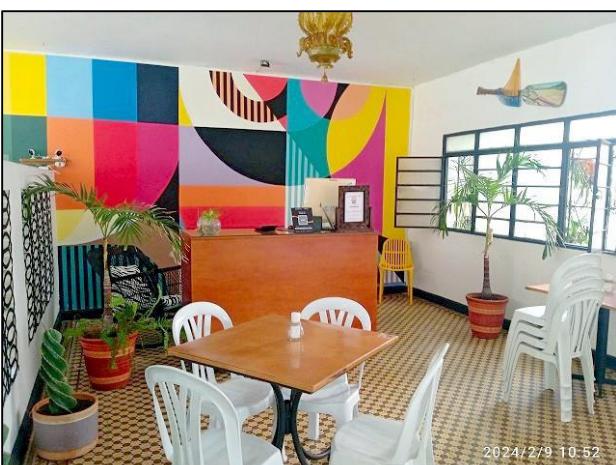


AÑO 2024, MES 1		Variaciones porcentuales 2003 - 2024																			Base Diciembre de 2018 = 100,00					
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024			
Enero		1,17	0,89	0,82	0,54	0,77	1,06	0,59	0,69	0,91	0,73	0,30	0,49	0,64	1,29	1,02	0,63	0,60	0,42	0,41	1,67	1,78	0,92			
Febrero		1,11	1,20	1,02	0,66	1,17	1,51	0,84	0,83	0,60	0,61	0,44	0,63	1,15	1,28	1,01	0,71	0,57	0,67	0,64	1,63	1,66				
Marzo		1,05	0,98	0,77	0,70	1,21	0,81	0,50	0,25	0,27	0,12	0,21	0,39	0,59	0,94	0,47	0,24	0,43	0,57	0,51	1,00	1,05				
Abril		1,15	0,46	0,44	0,45	0,90	0,71	0,32	0,46	0,12	0,14	0,25	0,46	0,54	0,50	0,47	0,46	0,50	0,16	0,59	1,25	0,78				
Mayo		0,49	0,38	0,41	0,33	0,30	0,93	0,01	0,10	0,28	0,30	0,28	0,48	0,26	0,51	0,23	0,25	0,31	-0,32	1,00	0,84	0,43				
Junio		-0,05	0,60	0,40	0,30	0,12	0,86	-0,06	0,11	0,32	0,08	0,23	0,09	0,10	0,48	0,11	0,15	0,27	-0,38	-0,05	0,51	0,30				
Julio		-0,14	-0,03	0,05	0,41	0,17	0,48	-0,04	-0,04	0,14	-0,02	0,04	0,15	0,19	0,52	-0,05	-0,13	0,22	0,00	0,32	0,81	0,50				
Agosto		0,31	0,03	0,00	0,39	-0,13	0,19	0,04	0,11	-0,03	0,04	0,08	0,20	0,48	-0,32	0,14	0,12	0,09	-0,01	0,45	1,02	0,70				
Septiembre		0,22	0,30	0,43	0,29	0,08	-0,19	-0,11	-0,14	0,31	0,29	0,29	0,14	0,72	-0,05	0,04	0,16	0,23	0,32	0,38	0,93	0,54				
Octubre		0,06	-0,01	0,23	-0,14	0,01	0,35	-0,13	-0,09	0,19	0,16	-0,26	0,16	0,68	-0,06	0,02	0,12	0,16	-0,06	0,01	0,72	0,25				
Noviembre		0,35	0,28	0,11	0,24	0,47	0,28	-0,07	0,19	0,14	-0,14	-0,22	0,13	0,60	0,11	0,18	0,12	0,10	-0,15	0,50	0,77	0,47				
Diciembre		0,61	0,30	0,07	0,23	0,49	0,44	0,08	0,65	0,42	0,09	0,26	0,27	0,62	0,42	0,38	0,30	0,26	0,38	0,73	1,26	0,45				
En año corrido		6,49	5,50	4,85	4,48	5,69	7,67	2,00	3,17	3,73	2,44	1,94	3,66	6,77	5,75	4,09	3,18	3,80	1,61	5,62	13,12	9,28	0,92			

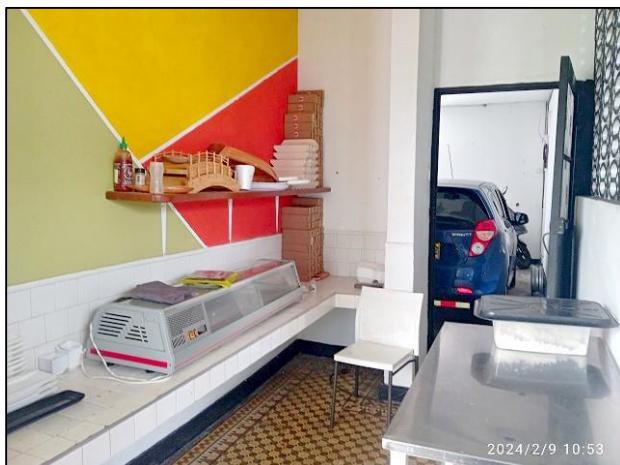
Fuente: DANE.

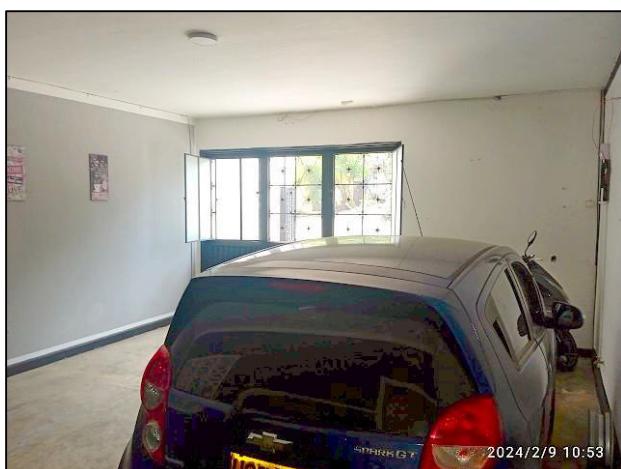
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

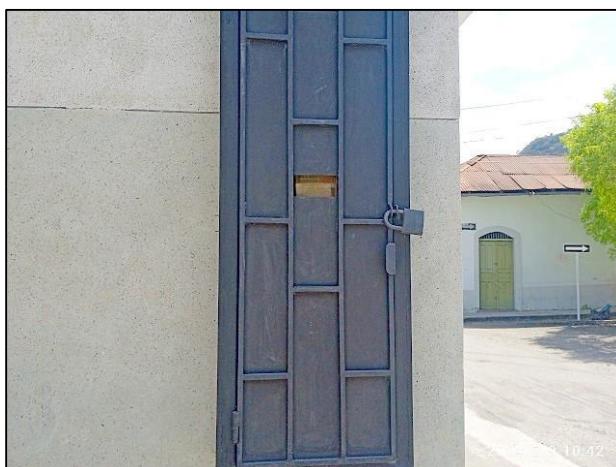
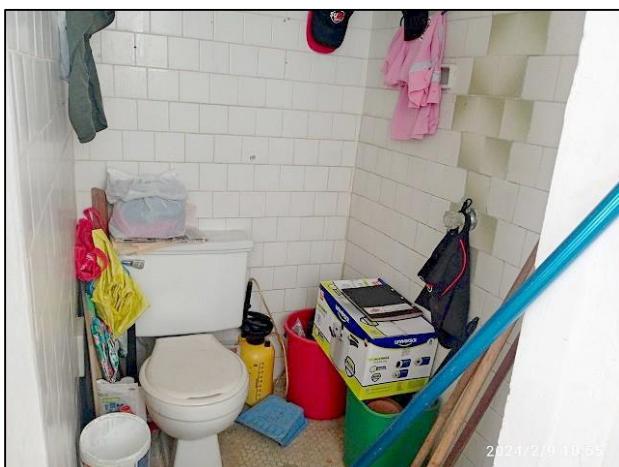
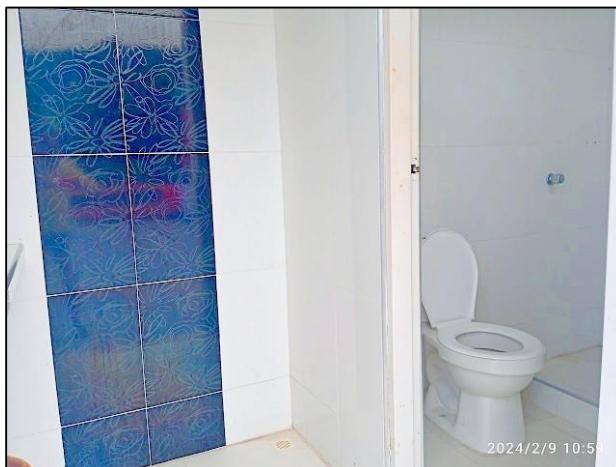
Actualizado el 07 de febrero de 2024

FOTOS DEL INMUEBLE

FOTOS DEL INMUEBLE

FOTOS DEL INMUEBLE

FOTOS DEL INMUEBLE

FOTOS DEL INMUEBLE



PIN de Validación: a8eb0a04



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 avalador 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 de inscripción
23 Mayo 2018

Regímen
Regímen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: HONDA, TOLIMA

Dirección: KR,15 #6-79

Teléfono: 3168144040

Correo Electrónico: Romulotroncoso514@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - La Universidad la Gran 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) ROMULO TRONCOSO BRAVO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14317498

El(la) señor(a) ROMULO TRONCOSO BRAVO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores -



EIN die Validierung: a95ab0a04



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>. Qualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

abeb0a04

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

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 índico 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 avalador: 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 avalador 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 avalador de entidades financieras a través de empresas valuadoras 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, Lérida, Venadillo y

Líbano)), de igual forma sigo como perito avaluador 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 PROMISCUO DE FAMILIA – HONDA TOLIMA
PROCESO: Sucesión
CAUSANTE: FABIOLA ENCISO PEREZ
DEMANDANTE: RODRIGO HERNANDO ENCISO PEREZ
APODERADO: FERNANDO FLOREZ MORALES
INCIDENTE: Regulación de honorarios
RADICACIÓN No. 733493184001-2015-00039-00
APODERADO DEMANDADO: NOE VELOZA PARDO
Avalúo del inmueble ubicado en la Calle 13 No. 11-19/23/27/31 Centro de Honda
✓ JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA – HONDA TOLIMA
PROCESO: Sucesión simple e intestada de NERY VERGARA SANCHEZ
DEMANDANTE: MIGUEL ANGEL VERGARA CORTES
APODERADO: EDINSON RIVERA MORENO
INCIDENTE: Objección al trabajo de partición
RADICACIÓN No. 2010 – 00091
DEMANDADO: NILO VERGARA HUNDA Y OTROS
APODERADO DEMANDADO: MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ MONTOYA
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 PROMISCUO DE FAMILIA – HONDA TOLIMA
PROCESO: Liquidación de sociedad patrimonial
DEMANDANTE: ALBERTO ANTONIO JARAMILLO SIERRA
APODERADO: JORGE ANDRES HERNANDEZ TORRES
DEMANDADO: ONEIDA ARIAS BOBADILLA
APODERADO DEMANDADO: RODOLFO CASTRO SEGURA
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 Tecas) 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. Pilones 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 Pernett 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 avaluador 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 6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

R/ He efectuado informes en procesos anteriores para el señor Álvaro Camacho Rodríguez, aun cuando no para el abogado de la parte.

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

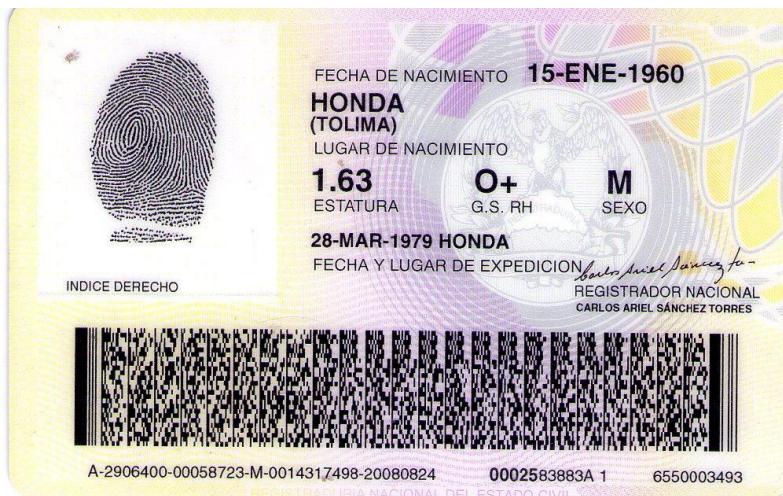
R/ Soy persona natural trabajo de forma independiente, no me encuentro incursio en ninguna de las causales indicadas en el artículo 50 del código general del proceso.

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.





AA- 5314734

EL PRESIDENTE Y EL SECRETARIO DEL CONSEJO PROFESIONAL,
SECCIONAL DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA DE CUNDINAMARCA.

CERTIFICATE:

Que el señor **ROMULO TRONCOSO BRAVO** - * * * * *
sea 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.

★ ★ ★

R. T. S. K. T. T. V. A. A.

☆ ☆ ☆

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** **sinicamente** en cuanto se refiere a
su denominación y definición, en todo el territorio de la República de Colombia, de acuerdo con la
Ley 55 de 1928 y su Anexo, y el Decreto 833 de 1928.

En consecuencia, inscríbese en el libro de Matrículas y expedísele el correspondiente Certificado, una vez consultada y confirmada por el Consejo Profesional Nacional de Ingenieros y Arquitectos.

Dada en Bogotá, D. E., dentro de la sesión del día 22 de marzo de 1984. (Fdo.)
CARLOS HERNAN 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
CARLOS JAVIER CALDERÓN VARGAS
Presidente

J. A. Muriel
OSWALDO ESCOBAR MURIEL
Secretario





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.

www.cpnaa.gov.co

Presidente CPNAAC



Verifique la autenticidad de este documento
escaneando el Código QR.

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

A03170

Doctora
ANGELA MARIA PINZON MEDINA
JUEZ QUINTO PROMISCOU MUNICIPAL
La Dorada, Caldas.



OTORGAMIENTO DE PODER

MIGUEL ÁNGEL CAMACHO RODRÍGUEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.161.623 expedida en La Dorada, como aparece al pie de mi firma, y con domicilio en la Dorada Caldas; respetuosamente manifiesto a usted, que otorgo Poder Especial, amplio y suficiente al doctor **ALVARO CAMACHO RODRIGUEZ** mayor y vecino de La Dorada Caldas, identificado con cédula de ciudadanía número 10.236.364 expedida en Manizales con Tarjeta Profesional N° 22167 del C.S. de la J., correo electrónico alcarosa10@hotmail.com para que en mi nombre y representación conteste la demanda del **PROCESO VERBAL RECISIÓN DE CONTRATO DE COMPRA VENTA POR LESIÓN ENORME** y ejerza mi defensa hasta la terminación del proceso verbal, radicado **2023-00481-00**, instaurado por el señor **JUAN SEBASTIAN CAMACHO ALJURE Y OTROS**.

Mi apoderado además de las facultades generales de ley, tiene las especiales de recibir, conciliar, sustituir, transigir, renunciar, reasumir, solicitar medidas cautelares, solicitar la suspensión del proceso, tachar documentos de falsedad y testigos de sospechosos y en general todas aquellas que se requieran para el buen ejercicio de su mandato de conformidad con el artículo 74 y 77 del C.G del P.

Sírvase señora Juez, reconocer personería a mi apoderado en los términos y para los fines en que esta otorgado el presente poder.

Miguel Ángel Camacho R.
MIGUEL ÁNGEL CAMACHO RODRÍGUEZ
C.C. 10.161.623
Celular 310 347 71 63

Acepto,

Alvaro Camacho R.
ALVARO CAMACHO RODRÍGUEZ
C.C. 10.236.364
T.P. No. 22167 del C. S de la J.
Correo electrónico: alcarosa10@hotmail.com
Celular 311 324 14 22

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE
FIRMA Y CONTENIDO

NOTARÍA ÚNICA DEL CÍRCULO DE LA
DORADA

en LA DORADA el 2024-03-02 09:39:13

Al despacho notarial se presentó:

CAMACHO RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL

Quien exhibió:

C.C. 10161623

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya
y que el contenido del mismo es cierto.


El compareciente

Func.: 941-2ba99ba9

JOSE FABIAN FLOREZ BUITRAGO
NOTARIO ÚNICO DE LA DORADA



Ingrese a www.notariaenlinea.com para
verificar este documento
Cod.: mqbqb



DE ACUERDO AL ART. 3 DE LA
RESOLUCIÓN 8467 DEL 11-06-2015 SE
REALIZA LA PRESENTE AUTENTICACIÓN
POR EL SISTEMA TRADICIONAL POR

- 1). Imposibilidad o captura en la huella
- 2). Diligencia física del despacho
- 3). Falsas eléctricas
- 4). Falso en el sistema

Doctora

ANGELA MARIA PINZON MEDINA
JUZGADO QUINTO PROMISCO MUNICIPAL
La Dorada, Caldas

Proceso: **RECISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**
Demandante: **JUAN SEBASTIAN CAMACHO**
JOSÉ ANTONIO CAMACHO CHACON Y OTROS
Demandado: **MIGUEL ÁNGEL CAMACHO RODRÍGUEZ y GLADYS**
ARIAS
Radicado: **2023-00481-00**

Referencia: **CONTESTACION DE LA DEMANDA**

ALVARO CAMACHO RODRIGUEZ mayor de edad y vecino de este municipio, identificado con cédula de ciudadanía número 10.236.364 expedida en Manizales, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional N° 22167 del C.S. de la J., correo electrónico: alcarosa10@hotmail.com; actuando como Apoderado Judicial de **MIGUEL ÁNGEL CAMACHO RODRÍGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 10.161.623 expedida en La Dorada, domiciliado en esta ciudad, y actuando a nombre propio mediante vinculación solicitada en la demanda en referencia, información suministrada por **MIGUEL ÁNGEL CAMACHO RODRÍGUEZ**; ya que a la fecha **NO ME HAN NOTIFICADO**; dentro del término, me permito contestar la demanda referida:

A. RELACION SUSTANCIAL

I - A LOS HECHOS

AI PRIMERO: Es cierto

AI SEGUNDO: Es cierto

AI TERCERO: Es cierto

AI CUARTO: Es cierto

AI QUINTO: Es cierto

AL SEXTO: Es cierto, referente al fallecimiento de **VICTORIA EUGENIA CAMACHO RODRÍGUEZ**; y el trámite de la Sucesión en el **JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL** de esta ciudad, respecto a las pretensiones de los demandantes, señora Juez, ME OPONGO (NOS OPONEMOS); solicitamos aplicación del artículo 1948 C.C., para que la señora GLADYS ARIAS complete el justo precio y el despacho a cargo de su Señoría, niegue dichas pretensiones de rescindir el contrato; teniendo en cuenta que a esa fecha del año 2021, cuando se realizó la compraventa se actuó subjetivamente y los valores del mercado y situación del país afectados por pandemia, COVID 19; hacía difícil la economía e incierto el futuro del país.

AL SÉPTIMO: Es cierto, el fallecimiento del señor **JOSÉ LUIS CAMACHO BEJARANO**, su Señoría decidirá las ordenes hereditarias; puesto que insisto la señora GLADYS ARIAS completaría el justo precio, que decide el despacho a su digno cargo.

Para hacer transacciones comerciales a fines del año 2021, no había valores en referencia claros; nos amoldamos a la buena fe de parte, tanto vendedores como de compradores, al carecer de valores comparativos y costos de remodelación, ya que era nula la oferta y la demanda.

A. RELACIONADOS CON LESIÓN ENORME

AL OCTAVO: Es cierto

AL OCTAVO 1: Es cierto

AL NOVENO: Mi apreciación referente al avalúo del doctor **JOSÉ FERNANDO BETANCOURT**, es muy escueto y sin fundamentos técnicos; al punto de carecer información a la fecha de la compraventa a la señora GLADYS ARIAS en diciembre del año 2021, a la vez está desfasado en el área del inmueble. En la presente contestación de la demanda adjunto peritaje del señor **Doctor NORBERTO RODRÍGUEZ** con registro de

avaluador RAA 13883060 y por medio del cual se determina que el avalúo comercial del bien inmueble en referencia a la fecha de contestación de la demanda es de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS MCTE. (\$ 499.875.320)**, así como determino que para la fecha diciembre 2021, mes en que se celebró la compraventa, el precio justo era de **CUATROCIENTOS MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL CIENTO DIECINUEVE CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS PESOS MCTE. (\$400.713.119,88)**.

AL NOVENO 1: No es cierto, esa diferencia y en el hecho séptimo hago referencia a la buena fe existente entre las partes contratantes en la fecha de la compraventa referida. Y en el hecho anterior (noveno) presento avalúo del **doctor NORBERTO RODRÍGUEZ** RAA 13883060, atendiendo igualmente a las falencias del dictamen pericial del **doctor JOSÉ FERNANDO BETANCOURT**, que demuestran que dicho precio no es cierto, ni justo.

B. RELACIONADA CON LA LEGITIMACIÓN E INTERÉS QUE LE ASISTE AL ACTOR PARA PROMOVER ACCIÓN

AL DÉCIMO: Es cierto

AL ONCE: Es cierto

AL DOCE: Es cierto

AL TRECE: Es cierto

II. A LAS PRETENSIONES

PRIMERO: Cayendo en la redundancia señora Juez, me opongo a TODAS las pretensiones solicitadas, DECLARATIVOS y de CONDENA, por los actores de este proceso; por razones expuestas en esta contestación: de buena fe y circunstancia de tiempo modo y lugar en la época en que se

celebró el contrato y por consiguiente considero que NO existió lesión enorme.

III. EXCEPCIONES

Las que pudieron existir a los actores de acuerdo al artículo 1954 del C.C.

IV. PRUEBAS Y ANEXOS

- Su Señoría solicito se tengan como pruebas las aportadas en la demanda que identifican el bien objeto de la Litis y en el acápite de pruebas.
- Dictamen pericial rendido por el señor **NORBERTO RODRÍGUEZ** RAA 13883060, que anexo a la contestación de la demanda.

V. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES

Los demandantes, y su Apoderado en la dirección relacionada en la demanda.

La demandada la señora GLADYS ARIAS en el correo hermes.orlando.ibanez@gmail.com celular 313 498 27 23.

El demandado el señor MIGUEL ANGEL CAMACHO RODRIGUEZ en el correo miguel.camacho.rodriguez0309@gmail.com

El suscrito ALVARO CAMACHO RODRIGUEZ alcarosa10@hotmail.com, celular 311 324 14 22

Atentamente,

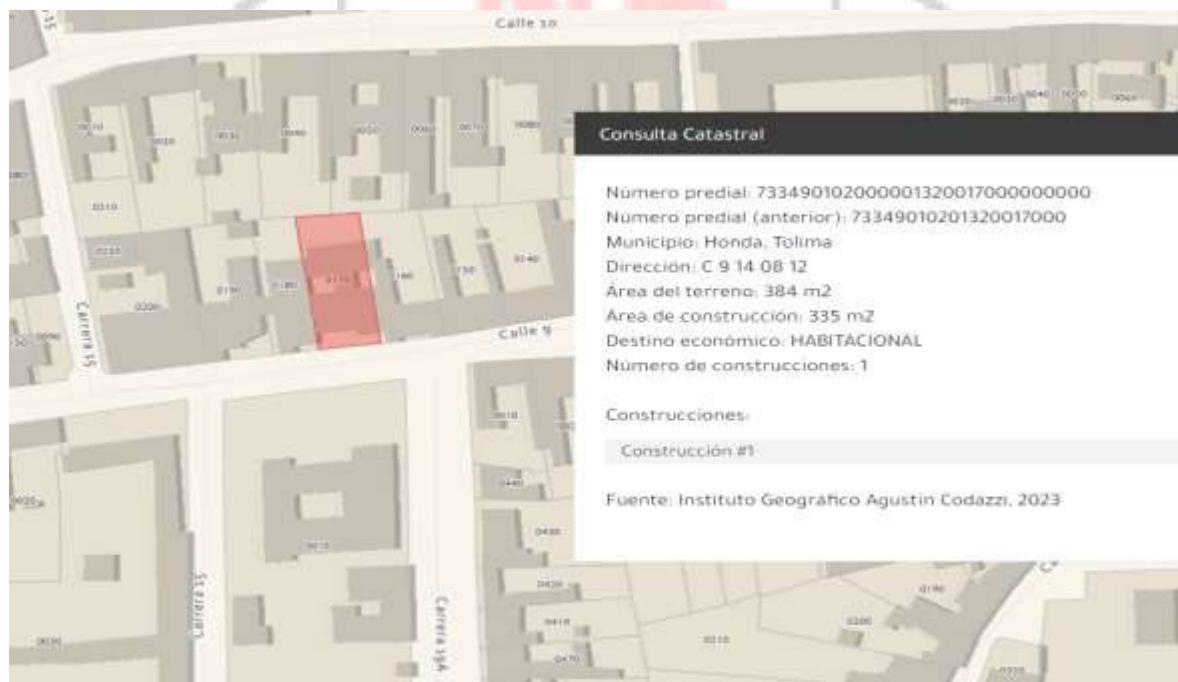


ALVARO CAMACHO RODRÍGUEZ

C.C. 10.236.364

T.P. No. 22167 del C. S de la J.

**AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO
CALLE 9 N°. 14-08/12 BARRIO ALTO DEL ROSARIO
HONDA, TOLIMA**



HONDA, TOLIMA

**NORBERTO RODRIGUEZ**

AVAL RAA 13883060

BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS Y RURALES -
MAQUINARIA Y EQUIPO - INMUEBLES ESPECIALES - SEMOVIENTES
INTANGIBLES: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL Y EXTRA CONTRACTUAL

**AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE**

**CALLE 9 NO. 14 - 08/12
BARRIO EL ALTO DEL ROSARIO
HONDA, TOLIMA.**

SOLICITANTE : MIGUEL ANGEL CAMACHO RODRIGUEZ Y
ALVARO CAMACHO RODRIGUEZ

IDENTIFICACIÓN : CC. 10.161.623 – 10.236.364

DESTINO : JUZGADO QUINTO PROMISCOU
MUNICIPAL

PROCESO : SIMULACIÓN

RADICADO : 2023-00481-00

PROPIETARIO : GLADYS ARIAS

LOCALIZACIÓN : B. ALTO DEL ROSARIO

CIUDAD : HONDA

CLASE DE INMUEBLE : URBANO

USO ACTUAL : VIVIENDA FAMILIAR

FECHA DE VISITA : 9 DE FEBRERO DE 2024

FECHA DE INFORME : 9 DE MARZO DE 2024

FECHA DE ENTREGA : 11 DE MARZO de 2024

PERITO AVALUADOR : NORBERTO RODRIGUEZ
PERITO AVALUADOR –
AVAL RAA 13883060

INTRODUCCIÓN

PROPÓSITO DEL AVALÚO

Estimar el valor comercial o de mercado del predio urbano ubicado en la calle 9 No. 14-08/12 - Sector Alto del Rosario – nomenclatura urbana del municipio de Honda, Tolima, 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.

1. METODOLOGÍA

Para la determinación del valor comercial de los inmuebles en referencia, se visitó formalmente con el propósito de realizar el correspondiente análisis en el sector donde se localiza el predio, se emplearon los Métodos de Comparación de Mercado y de Costos de Reposición, para el terreno y la construcción, respectivamente, y dentro de este proceso se tuvieron presentes los siguientes aspectos:

A) MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO:

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

En ese orden el valor comercial o de mercado como se utiliza en el presente 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.

b) MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

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

b) EL OPTIMO 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.

c) FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

Se identificaron todos los factores, tanto de los inmuebles como del sector, que permiten determinar los procesos de valorización o desvalorización y que inciden sobre los inmuebles en estudio.

d) FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

Permiten conocer y analizar los aspectos específicos de la edificación relacionados con la estructura, los materiales, los acabados, la disponibilidad de servicios, el estado de conservación y otros aspectos inherentes a la construcción, así como las áreas más significativas.

e) FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL:

El estudio se compone de evaluaciones de tipo objetivo y medible además de subjetivos del avaluador basados en la experiencia, en el conocimiento del mercado y en las diferentes perspectivas de la zona, los cuales son de vital importancia en la calificación y descripción de detalles.

f) VIGENCIA DEL AVALÚO

El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) 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.

g) MARCO NORMATIVO

Ley 388 de 1998	• Plan de Ordenamiento Territorial
ACUERDO MUNICIPAL PBOT	006 de Julio 13 de 2004
DECRETO LEY 1420 de 1998	Fija parámetros para los avalúos
RESOLUCIÓN 620 DE 1998 DEL IGAC	Reglamenta el decreto ley 1420 de 1998
Ley 1673 de 2013	Ley del avaluador - Competencia de los Avaluadores
Decreto	Reglamentario 556 de 2014.

2.- INFORMACIÓN BÁSICA

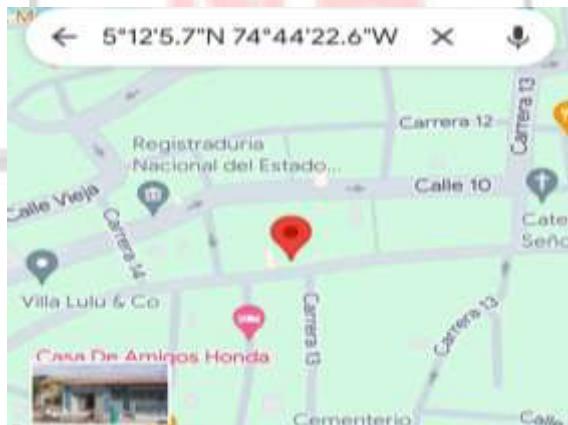
2.1. TIPO DE INMUEBLE

Se trata de un inmueble medianero de dos (2) niveles, ubicado en el sector Alto del Rosario, sector de uso residencial.

2.2. PROPIETARIO

GLADYS ARIAS CC.

2.3 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA



LATITUD	05° 12' 08.1"
LONGITUD	074° 44' 04.1"
CIUDAD	Honda, Tolima
CLASE DE INMUEBLE	Urbano
USO ACTUAL	Vivienda Familiar

2.4. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

Calle 9 No. 14-08/12
Alto del Rosario
Honda- Tolima

2.5 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

El bien inmueble materia del presente avalúo se localiza en el sector Alto del Rosario, sobre la calle 9 carrera 14, vía en un sentido (occidente a oriente) que conduce al centro de la ciudad de Honda.

En su entorno existen viviendas básicamente de uno y dos pisos algunas de las cuales conservan características de antigua ciudad y algunos centros institucionales como el bienestar familiar, la registraduría del estado civil y la catedral Nuestra Señora del Rosario y la Institución educativa Colegio el Castillo del Rey. Es una vivienda vetusta, con puertas y ventanas en hierro, con antejardín, con vía pavimentada en asfalto flexible.

3.- ASPECTO JURÍDICO

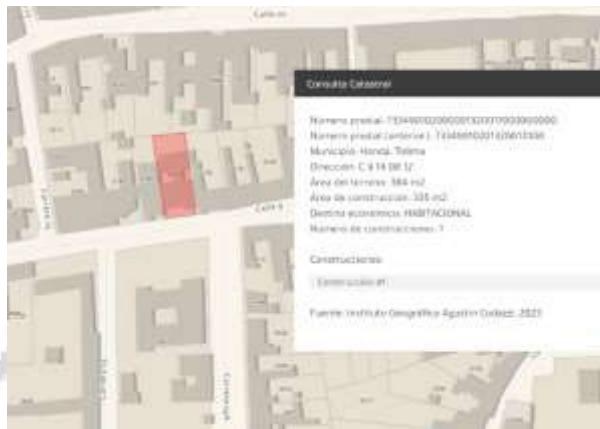
3.1 TITULACIÓN DEL PREDIO

TRADICIÓN: Este predio fue adquirido mediante escritura pública No. 869 del 20/12 /2021 de la Notaría Única de Honda. Tolima.

PROPIETARIO	GLADYS ARIAS CC. 35.322.204
Identificación del inmueble	
MATRICULA INMOBILIARIA	362-31068
CEDULA CATASTRAL	733490102000001320017000000000

3.- LINDEROS SEGÚN TÍTULO DE ADQUISICIÓN

NORTE	Con casa y solar de Genaro Peñaloza, hoy de la señorita María Elisa Camacho Saldaña y el señor Miguel Diago Troncoso.
ORIENTE	Con casa y solar del señor Norberto Melo, después de Heliodoro Melo, hoy de Leonor Barreto Viuda de Melo.
OCCIDENTE	Con casa de Jesús García. La pared del costado oriental con la señora Leonor Barreto Viuda de Melo, es medianera según escritura No. 127 del 17 de Enero de 1943.
SUR	Que es el frente con la calle dicha de por medio con la casa quinta que fue del doctor Miguel Lozano, después de señor Ricardo Merino Visual, después de Daniel Gustavo Otero Lafarge y hoy es del señor Lucas Galindo.



3.- LINDEROS SEGÚN ACTUALIZADOS

NORTE	Con predio 733490102000001320004000000000 en extensión de 6.85 mts. Con predio 733490102000001320005000000000 en extensión de 6.35 mts
ORIENTE	Con predio 733490102000001320001600000000 en 31.49 mts
OCCIDENTE	Con predio 733490102000001320018000000000 en extensión de 32.09 mts.
SUR	Con vía pública calle 9.

4.- DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN

Es una casa de habitación de dos plantas, medianera, su frente cuenta con un muro con calados de cemento que permite el ingreso a la vivienda con

división en material que separa el espacio del garaje, cuenta con una marquesina en concreto, tiene un ventanal una puerta y un portón que conduce al garaje en carpintería metálica

Encontramos al interior del inmueble, una sala, luego viene la sala de televisión, frente a estas un garaje, con pisos en cemento liso, seguida de una cocina en regular estado, seguido de unos baños, frente a estos se encuentra un espacio al aire libre con una escalera que conduce al segundo piso; y seguida de este, un baño y alberca, y frente a este una alcoba con baño privado; luego sigue un espacio que sirve de comedor y al frente dos alcobas una por cada lado precedido de una puerta metálica amplia de cuatro abras, de 3.00 metros de altura, que conduce al patio en tierra, existe allí un caedizo en estructura de madera y zinc. Los pisos en baldosa de 0.20 x 0.20 antiguo, la cubierta es en placa de concreto que sirve de cenit de la vivienda.

El segundo piso consta de una terraza amplia, un espacio donde descansa la escalera, encontramos tres alcobas con puertas en madera y un baño terminado. Las alcobas tienen cielo raso en madera,

La vivienda no tiene acabados que permitan una mayor valuación comercial, su estado de conservación es regular, sus paredes demuestran carencia de pintura de más diez años, los sóccalos así lo permiten determinar.

Cuenta con servicios de agua, alcantarillado, luz y gas domiciliario. Su estado de conservación no es bueno, es regular requiere de mantenimiento por cuanto se encuentra como se dijo en regular estado por la vetustez de más 60 años

La vivienda sencillamente es habitable pero su estado de conservación regular.

5.- DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN QUE SE AVALÚA

Generalidades

La bien inmueble materia del presente avalúo se identifica como casa, el cual presenta las siguientes características:

5.1 DETALLES DEL LOTE DE TERRENO

TOPOGRAFÍA	Plana
FORMA GEOMÉTRICA	Rectangular
FRENTE – QUE ES EL SUR	Vía pública- calle 9 mide 12.00 m
FONDO:	12.20 m
ÁREA TOTAL	384.08.00 m2
ÁREA CONSTRUIDA	335.00 m2
ÁREA LIBRE	161.03 M2

6. DEPENDENCIAS:

El inmueble cuenta: Primer piso:

- Un antejardín
- Garaje
- Una sala
- Una sala de televisión
- Un área libre, donde nacen las escaleras para el segundo piso
- Cocina
- Patio de ropas descubierto
- baño
- Tres alcobas
- Espacio de comedor
- Lavadero, alberca
- Dos Servicios sanitarios
- Patio en tierra – jardín
-

Segundo piso:

- Escaleras
- Buitrón
- tres alcobas
- baño
- Terraza

7.- CONSTRUCCIÓN

TIEMPO DE VENTA INICIAL 1964 : 60 años



REMODELACIÓN	:	Ninguna
ESTADO DE CONSERVACIÓN	:	Regular
CALIDAD DE LOS ACABADO	:	Ninguno – Baldosas y cielo raso descontinuados.
NUMERO DE PISOS	:	Dos (2)
ÁREA CONSTRUIDA	:	335.00 m ²

7.1.- SERVICIOS PÚBLICOS :

La vivienda cuenta con los servicios públicos acueducto, alcantarillado, energía, y gas domiciliario.

7.2. ÁREAS

ÁREA CONSTRUIDA	335.00 m ²
ÁREA LIBRE	161.03 m ²
ÁREA TOTAL DEL PREDIO :	384.08 m ²

7.3.- LOCALIZACION GEOGRÁFICA

Según el PBOT (Acuerdo 006 de julio 13 de 2004 El inmueble se localiza en el barrio Alto del Rosario a de estrato 2 con albergue de unas 2000 personas una dinámica urbana y comercial de menor importancia para la ciudad, su entorno lo componen viviendas de una y dos pisos, sitio residencial. Está ubicado sobre la calle 9, vías amplias, pavimentación en concreto flexible en deterioro por su antigüedad. Encontramos tiendas, con colegio y colegio, e Institución pública como el Bienestar Familiar, sin desarrollo por la consolidación de las viviendas, por su vetustez y el estado de las vías. Se encuentra rodeado de barrios que ya están consolidados y sin propuestas de mejoramiento por la vetustez de las construcciones.

8 . OTROS ASPECTOS

8.1- ECONÓMICO

En la actualidad es un sector que no tiene desarrollo, luego la oferta y la demanda es regular, poca aceptabilidad, por la antigüedad de las construcciones.

8.2- REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ZONA

2 Art. 98.- ZONIFICACIÓN USO DEL SUELO

En el territorio del municipio de Honda, se establece las siguientes zonas para la asignación de los usos del suelo permitidos:

CAPITULO TRES

USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

Artículo 103: USOS DEL SUELO. OBJETIVOS. Objetivo General. Organizar espacialmente el área urbana de HONDA, en sus diferentes categorías de suelo (urbano, de expansión definiéndole uso al suelo, teniendo en cuenta las necesidades del mismo, las características de los sectores y la capacidad de aceptación del uso que se le asigne, a partir de la vocaciones, tendencia e impacto que se produce.

- 1) Zona residencial
- 2) Uso comercial
- 3) Uso Institucional y de servicios
- 4) Uso de recreación y de protección
- 5) Uso especial—industrial

Articulo 104 Criterios para el manejo de los usos del suelo.-

(....) La vivienda es el uso predominante se localizan dentro del perímetro urbano, específicamente dentro de las áreas con aptitud urbanísticas favorable.

8.4- OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA

La demanda principalmente está dirigida a compra de vivienda en regular estado o que no ha alcanzado su desarrollo potencial. En general hay una buena dinámica comercial con precios muy determinados y de acuerdo con las limitaciones de ingreso de los actores y de la oferta de vivienda similar en otros sectores.

8.5 - PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

En el largo plazo podrá aparecer una valorización apreciable.

8-6.- INFRAESTRUCTURA VIAL

8.6.1 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO

Cuenta como vías principales como la calle 9 carrera 14 en pavimento flexible deterioradas por el transitar vehicular y uso del tiempo. En términos de calificación de 1 a 10 puede decirse que están en 6.

8.6.2- TRANSPORTE: El servicio de transporte público al sector es permanente, atendido por el servicio público - Taxis. -

Los sectores que conforman el área son una zona desarrollada cuyo tratamiento recomendado es de “Consolidación” y no presenta afectaciones viales.

8.6.3 COMERCIABILIDAD

OFERTA: Regular

DEMANDA: Regular

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

VALORIZACIÓN: Sin proyección.

9. AVALÚO – MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

Para obtener el concepto y el valor total del avalúo, se realizó un análisis de comportamiento del mercado de inmuebles comparativos en la zona, oferta - demanda, también se verificó la proyección de construcción de la vivienda y las expectativas de avalúo del inmueble.

Se dijo antes, que el predio es rectangular en una proporción de frente por fondo de 1/3% aceptable. La construcción levantada tiene una vetustez de 60 años, sus construcciones se mantienen habitables. No existen en el sector predios homogéneos que se pudiera determinar precios al respecto.

Ahora bien, se debe valorar el terreno, que si bien es cierto se encuentra un sector muy antiguo, un sector residencial, su forma geométrica y su proporción frente fondo, le ayuda a tener una mejor valoración, primero por el frente sobre la vía pública, que es de 12.00 metros, es un predio en forma irregular. Es un predio heterogéneo por su forma geométrica no existiendo

otro igual en el entorno lo que permite avaluarlo de acuerdo al conocimiento y experiencia conceptual del avaluador.

Efectuadas, entonces las averiguaciones pertinentes con relación al comportamiento de los precios del mercado en el sector, y en virtud a que no existen predios homogéneos en su configuración geométrica, y cabida métrica, entendiéndose en consecuencia que es un predio heterogéneo, hemos podido establecer que el metro cuadrado de terreno se ha establecido entre la suma de \$ 450.000 a \$550.000 metro cuadrado aproximadamente.

Es de observarse que uno de los factores que incrementan los avalúos en cuanto a la construcción se refiere es el estado actual de conservación del inmueble, que para el caso que nos ocupa y de acuerdo a la visita practicada y como quiera que la edificación existente mayormente vetusta por el cumplimiento de su vida útil y un remanente de vida de 40 años ha de valorarse con el precio del mercado bajo el método comparativo con personas idóneas en el mercado inmobiliario, como comisionistas, peritos Avaluadores de bienes raíces, ingenieros, comerciantes de bienes raíces, auxiliares de la justicia conocedores del tema, y por supuestos personas residente del lugar como el Medico Gerson Armando Murillo, quien además es comerciante de bienes inmuebles.

13.9- OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLES EN LA ZONA

La demanda principalmente está dirigida a compra de vivienda en regular estado o que no ha alcanzado su desarrollo potencial. En general hay una buena dinámica comercial con precios muy determinados y de acuerdo con las limitaciones de ingreso de los actores y de la oferta de vivienda similar en otros sectores.

13.10 - PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Las posibilidades de valorización están directamente ligadas al comportamiento de la económica nacional, la cual ha sido exigua en el sector inmobiliario por motivos de la PANDEMIA COVID 19, que mantiene estancado el mercado, tal como sucedió en el año 2020, al 2023 pero que se espera un repunte en el segundo semestre del año 2024, para que surja una estabilización y luego (en el mediano) plazo podrá aparecer una valorización apreciable.

13.11 COMERCIABILIDAD

OFERTA:	Aceptable
DEMANDA	Aceptable
COMERCIALIZACIÓN:	La comercialización de este inmueble, es de grado C puede estar en (12) meses.
VALORIZACIÓN	Con proyección a largo plazo.

14. FUENTE INFORMATIVA - SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

AVALUÓ - MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO- METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620-del 23 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustina Codazzi, al igual que al tenor de lo dispuesto en el Decreto Reglamentario 556 de 2014, que reglamenta la Ley 1673 de 2013

Igualmente, para la realización del presente avalúo se consideraron los enfoques Valuatorios contenidos en las Normas Técnicas Sectoriales – NTS 03 y NTS 04, tal como se relaciona a continuación y la Metodología establecida en la Resolución No. 620 del IGAC que establece similar metodología:

14.1. ENFOQUE DEL MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble objeto de estudio, a partir de la depuración y procesamientos de datos comparables observables en el mercado inmobiliario.

14.1.2 ENFOQUE DE INGRESOS: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble, a partir de las rentas o ingresos que se pueden obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto del avalúo, con una tasa de capitalización interés.

14.1.3 ENFOQUE DE COSTOS: Es el que busca establecer el valor comercial de las edificaciones del bien objeto del avalúo a partir de estimar

el costo de reposición de la edificación, utilizando materiales de construcción con similares características y calculando la depreciación acumulada a la fecha de estudio. Por efectos de encargo valuatorio, se estimará el importe depreciable atribuible a la entidad solicitante.

14.1.4 TÉCNICA RESIDUAL: Es la que busca establecer el valor razonable del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, al mercado inmobiliaria del sector considerando el potencial de desarrollo (mayor y mejor uso), acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en terreno objeto del avalúo.

15. PARA EL TERRENO

Por las características del inmueble que corresponde con la zonificación, por su tamaño, localización, usos, potencial y estado, se consideró que el método más apropiado para su valuación es el **ENFOQUE DE MERCADO**, en el entendido que es un predio heterogéneo y aquí se hace necesario emplear una valoración conceptual de acuerdo a la experiencia e idoneidad del valuador.

15.1 EL ENFOQUE DE MERCADO

Establecido en la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, es aceptado por la Ley Colombiana como metodología para la ejecución. Ese método busca establecer el valor razonable del terreno a partir de encuestas a especialistas inmobiliarios y avalúos recientes, constructores, bases de datos y expertos valuadores de ciudad.

15.1.2. MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

15.1.2.3 PARA EL TERRENO

15.1.2.3.4 MÉTODO DE (CALCULO)

Para el presente dictamen 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 que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7.5% la medida obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignado al producto.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

CONVERGENCIA ENTRE EL VALOR DE MERCADO Y EL VALOR RAZONABLE

La expresión Valor de Mercado y el Termino valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad en general son compatibles, incluso conceptos idénticos.

El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIFF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que se puede intercambiar un activo o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, en una transacción libre.

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

Así las cosas, como el interés del demandado es demostrar el valor razonable del inmueble, a la fecha y cuanto era su valor comercial al mes de diciembre de 2021, fecha en que se produjo la venta del citado inmueble, con estas premisas obtendremos los siguientes resultados:

Método comparativo del mercado

Para obtener el concepto y el valor total del avalúo, se realizó un análisis de comportamiento del mercado de inmuebles comparativos en la zona, oferta - demanda, también se verificó la proyección de construcción de la vivienda y las expectativas de avalúo del inmueble.

FUENTE

SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO DE LA CALLE 9 No. 14-08/12 BARRIO ALTO DEL ROSARIO- HONDA – TOLIMA



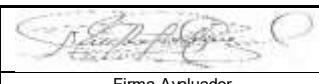
MÉTODO	VALUATORIO DEL MERCADO		
FECHA	01 DE MARZO 2024		
DIRECCIÓN	CALLE 9 No. 14-08/12 HONDA, TOLIMA		
zona	ALTO DEL ROSARIO		
estrato	2 -		
PERITO	NORBERTO RODRÍGUEZ		
ING. CIVIL Y PATÓLOGO HENRY HERNÁNDEZ PRADO PERITO AVALUADOR CORREO eycdecol@gmail.com	3128026659	Un x Mts 2	\$ 580.000.00
GERARDO ROBOAM CARDONA CONSTRUCTOR URBANIZACIONES	3113557808	Un x Mts 2	\$ 550.000.00
ING ANDRÉS ACUÑA PERITO AVALUADOR	3107699917	Un x Mts 2	\$ 600.000.00
ARQUITECTO- JORGE ENRIQUE HERNÁNDEZ RODRIGUEZ	3122500443	Un x Mts 2	\$ 540.000.00
VÍCTOR DAVID ALVAREZ COMERCIANTE LA DORADA, CALDAS	3112023595	Un x Mts 2	\$ 500.000.00
VALOR PROMEDIO		2.770.000.00/5	\$ 554.000.00
MEDIA ARITMÉTICA X=x/N			\$ 554.000.00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR: s= Raíz Cuadrada (x-X)²/N			\$ 38.470,77
Coeficiente de variación: V=(S/X) *100			6,94%
VALOR POR m² adoptado para el avalúo del terreno			\$ 554.000,00

Vr. Metro cuadrado de terreno.....\$ 554.000.00

CONCEPTO	CANTIDAD METROS CUADRADOS	VALOR UNITARIO METRO	VALOR TOTAL METROS CUADRADOS
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	384.08	\$ 554.000.00	\$ 212.780.320.00

VR. AVALÚO COMERCIAL DEL TERRENO.....\$ 212.780.320.00



		MEMORIA DE CÁLCULO		
		Solicitante:	MIGUEL ANGEL CAMACHO RODRIGUEZ Y OTR C.C.:	
Dirección del Predio:	CALLE 9 # 14 - 08 / 12 BARRIO ALTO DEL ROSARIO HONDA, TOLIMA	ANALISIS DE MERCADO		
1. VALOR DEL TERRENO				
ESTUDIO DE MERCADO DE LA ZONA - VALOR RAZONABLE DEL PREDIO NORMA NIIF 13				
DESCRIPCIÓN		TELÉFONO CONTACTO O INFORMACION	ÁREA M2.	VALOR METRO CUADRADO
1	ING.CIVIL Y PATOLOGO HENRY HERNANDEZ PRADO PERITO AVALUADOR CORREO eycdecol@gmail.com	3128026659	m ²	\$ 580.000,00
2	GERARDO ROBOAM CARDONA CONSTRUCOR URBANIZACIONES	3113557808	m ²	\$ 550.000,00
3	ING ANDRES ACUÑA PERITO AVALUADOR	3107699917	m ²	\$ 500.000,00
4	ARQUITECTO- JORGE ENRIQUE HERNANDEZ RODRIGUEZ	3122500443	m ²	\$ 540.000,00
5	VICTOR DAVID ALVAREZ COMERCIANTE LA DORADA, CALDAS	311023595	m ²	\$ 600.000,00
			VALOR PROMEDIO	\$ 554.000,00
			Media Aritmética: X = x/N	554.000,00
			Desviación Estándar: S = Raíz Cuadrada (x-X) ² /N	38.470,77
			Coeficiente de Variación: V = (S/X)*100	6,94
			VALOR POR M2. ADOPTADO PARA AVALÚO DEL TERRENO	\$ 554.000,00
2. VALOR DE LA EDIFICACIÓN				
COSTO DE REPOSICIÓN - APLICACIÓN TABLAS FITTO Y CORVINI				
Vida útil o técnica en años	Edad aproximada de la construcción en años	Vida remanente de la construcción en años	Estado de conservación (FITTO Y CORVINI)	Porcentaje a depreciar (FITTO Y CORVINI)
100	60	40	3	57,42
Valor de referencia	Costo Directo M2.	Costo Indirecto M2.	Costo Total M2.	
Vivienda Unifamiliar VIS	\$ 1.813.048,00	\$ 199.435,00	\$ 2.012.483,00	
NOTA: Ya que no se conoce transacciones de compraventas recientes de bienes inmuebles homogéneos en el sector, hemos acudido a personas idóneas, como ingenieros, arquitectos, peritos certificados con RAA, comisionistas personas idóneas y conocedores del sector inmobiliario recientes, para el estudio y análisis del avalúo por el método de comparación de mercado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, reglamento del decreto ley 1420 de 1998. Para la valoración de las construcciones en el presente avalúo tomamos como fuente informativa de la revista construdata edición 209, que nos muestra la actualización de los precios del mercado por metro cuadrado.				
Valor M2. de Referencia	Depreciación x M2	Valor M2. Depreciado	Valor M2. Adoptado x Avalúo	
\$ 2.012.483,00	\$ 1.155.489,25	\$ 856.993,75	\$ 857.000,00	
VALOR COMERCIAL RAZONABLE PREDIO AVALUADO				
No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M2.	VALOR M2.	VALOR TOTAL
1	Lote de terreno	384,08	\$ 554.000,00	\$ 212.780.320,00
2	Edificación existente	335,00	\$ 857.000,00	\$ 287.095.000,00
VALOR TOTAL PREDIO (1 + 2)			\$ 499.875.320,00	
Certifico bajo mi responsabilidad que el valor comercial del inmueble avaluado es de:				
CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS CON CERO CENTAVOS (\$ 499.875.320,00) M/CTE				
Nombre Avaluador:	NORBERTO RODRIGUEZ			
C.C.:	13.883.060 de Barrancabermeja - Santander			
Dirección:	CRA 2 No. 14 - 17 OFICINA 1 LA DORADA - CALDAS		Firma Avaluador	

15.2 CONSTRUCCIONES

15.2.1 .- MÉTODO DE COSTO DE reposición

El método de costos de reposición, previa aplicación de factores (Positivos o Negativos) , por efectos de la edad, estado de conservación y comerciabilidad , más un incremento del 10% al 15% correspondiente a la utilidad del constructor , para lo cual se empleara la siguiente formula:

$$VC = (CT-D) + U + VT., \text{ en donde,}$$

VC= Valor Comercial

CT= Costo total (Costos directos + indirectos+ financieros+ administrativos)

D = Depreciación acumulada (Edad y Conservación)

U = Utilidad del constructor

Veamos:

PARA LA CONSTRUCCIÓN

MÉTODO VALUATORIO COSTO DE REPOSICIÓN

ÁREA CONSTRUIDA.....	335.m ²
COSTO DE REPOSICIÓN	
COSTO DIRECTO POR METRO CUADRADO SEGÚN CONSTRU DATA PRIMER TRIMESTRE 2024.....	\$ 2.012.483.00
ÍNDICE	
MULTIPLICADOR.....	1,00
COSTO TOTAL.....	\$ 2.012.483.00
VIDA ÚTIL DEL INMUEBLE	100 AÑOS
EDAD ESTIMADA DEPRECIADA	60 AÑOS
VIDA ÚTIL O REMANENTE	40 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN LA TABLA	
DE FITTO Y CORVINI	3%
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	57.4161 %
VR METRO CUADRADO DEPRECIADO	\$ 1.155.489.25
VR METRO CUADRADO POR DEPRECIAR	\$ 856.993.75
VR METRO CUADRADO POR ADOPTADO POR AVALUADOR	\$ 857.000.00

$$57.4161 \times 2.012.483.00 = 115548925.18$$

100



\$2.012.483,00 - \$ 1.155.489,25 = \$ 856.993,75

\$ 857.000,00 * 335,00 = 287.095.000,00

RESUMEN DEL AVALÚO A FEBRERO 10 DE 2024

CONCEPTO	CANTIDAD METROS CUADRADOS	VALOR UNITARIO METRO	VALOR TOTAL METROS CUADRADOS
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	384.08	554.000,00	\$ 212.780.320,00
ÁREA TOTAL EDIFICACIÓN	335.00	857.000,00	\$ 287.095.000,00
OTROS	- 0 -	-0-	-0-
AVALÚO TOTAL DEL PREDIO			\$ 499.875.320,00

SON: (499.875.320,00) CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINTO MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS CON CERO CENTAVOS M/CTE

SOLICITUD DEL INTERESADO

MANIFIESTA EL SEÑOR MIGUEL ANGEL CAMACHO RODRIGEZ, INTERESADO EN EL ASUNTO QUE LA VENTA DEL INMUEBLE SE REALIZÓ EN EL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2021, Y EN ESE ORDEN SE REQUIERE SABER CUAL ERA EL PRECIO REAL DEL CITADO INMUEBLE EN LA FECHA INDICADA.

Respuesta:

Como la pregunta en la práctica se refiere al valor comercial que podía tener el inmueble a diciembre de 2021, fecha en que se llevó a cabo la venta del mismo, tomando como base el avalúo comercial de la vivienda a la fecha que asciende a la suma de \$499.875.320,00, procederemos a indexar a la inversa lo que para estos casos determina la Superintendencia Financiera aplicando la corrección monetaria a través del ÍNDICE DE PRECIOS AL

CONSUMIDOR fijado por el DANE, cuya formula se aplica, desarrollando el IPC HISTÓRICO sobre EL IPC ACTUAL, correspondiente del mes de diciembre de 2021 y el mes de marzo año 2024.

“Respecto a la corrección monetaria, La Corte Suprema de Justicia ha señalado que ésta no forma parte del concepto intrínseco de daño y aclara que (...) la actualización monetaria, cuya aplicación deja por fuera aspectos subjetivos, pretende mantener en el tiempo el poder adquisitivo de la moneda oficial, que se envilece periódicamente en las economías caracterizadas por la inflación, todo bajo la idea de que el pago sea cual fuere el origen de la prestación debe ser integral, conforme a decantadas jurisprudencia en materia de obligaciones indemnizatorias, que a la postre fue recogida por el artículo 16 de la Ley 446 de 1998”

En cuanto al criterio para actualizar monetariamente las sumas debidas, la Corte Suprema de Justicia reiteró en sentencia del 1º de septiembre de 2009, que dada la ausencia de regulación normativa, incumbe a las partes y en su caso al juzgador, establecer los criterios encaminados a efectuar el reajuste monetario de las obligaciones. Dijo: *“El mecanismo que se seleccionara dentro de las prerrogativas propias del juzgador, ante la inexistencia de mandato legal que lo fije de modo especial y en ausencia de acuerdo entre los contendores, es el Índice de precios al Consumidor (IPC) producido, elaborado, certificado y difundido por el Departamento Nacional de Estadística (DANE), entidad pública a cuya cargo se encuentra dicha función, y publicado el Banco de La República, al que se acude oficiosamente y se toma de la página web de esta entidad dada la notoriedad que los signos económicos le otorga el artículo 191 del Código de Procedimiento Civil a partir de la reforma efectuada por el artículo 19 de la Ley 794 de 2003”*. Cfr. Pág. 23-24 De la Cuantificación del Daño- María Cristina Isaza Ponce- Editorial Temis – Tercera Edición.

En ese orden procederemos a determinar cuál sería el valor del inmueble a diciembre de 2021, tomando para el efecto la aplicación del IPC a la inversa sobre el IPC actual.



Mes	Base Diciembre de 2018 = 100,00																					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Índices - Serie de empalme 2003 - 2024																					
Enero	50,42	53,54	56,45	59,02	61,80	65,51	70,21	71,69	74,12	76,75	78,28	79,95	83,00	89,19	94,07	97,53	100,60	104,24	105,91	113,26	128,27	138,98
Febrero	50,98	54,18	57,02	59,41	62,53	66,50	70,80	72,28	74,57	77,22	78,63	80,45	83,96	90,33	95,01	98,22	101,18	104,94	106,58	115,11	130,40	
Marzo	51,51	54,71	57,46	59,83	63,29	67,04	71,15	72,46	74,77	77,31	78,79	80,77	84,45	91,18	95,46	98,45	101,62	105,53	107,12	116,26	131,77	
Abri	52,10	54,96	57,72	60,09	63,85	67,51	71,38	72,79	74,86	77,42	78,99	81,14	84,90	91,63	95,91	98,91	102,12	105,70	107,76	117,71	132,80	
Mayo	52,36	55,17	57,95	60,29	64,05	68,14	71,39	72,87	75,07	77,66	79,21	81,53	85,12	92,10	96,12	99,16	102,44	105,36	108,84	118,70	133,38	
Junio	52,33	55,51	58,18	60,48	64,12	68,73	71,35	72,95	75,31	77,72	79,39	81,61	85,21	92,54	96,23	99,31	102,71	104,97	108,78	119,31	133,78	
Julio	52,26	55,49	58,21	60,73	64,23	69,06	71,32	72,92	75,42	77,70	79,43	81,73	85,37	93,02	96,18	99,18	102,94	104,97	109,14	120,27	134,45	
Agosto	52,42	55,51	58,21	60,96	64,14	69,19	71,35	73,00	75,39	77,73	79,50	81,90	85,78	92,73	96,32	99,30	103,03	104,96	109,62	121,50	135,39	
Septiembre	52,53	55,67	58,46	61,14	64,20	69,06	71,28	72,90	75,62	77,96	79,73	82,01	86,39	92,68	96,36	99,47	103,26	105,29	110,04	122,63	136,11	
Octubre	52,56	55,66	58,60	61,05	64,20	69,30	71,19	72,84	75,77	78,08	79,52	82,14	86,98	92,62	96,37	99,59	103,43	105,23	110,06	123,51	136,45	
Noviembre	52,75	55,82	58,66	61,19	64,51	69,49	71,14	72,98	75,87	77,98	79,35	82,25	87,51	92,73	96,55	99,70	103,54	105,08	110,60	124,46	137,09	
Diciembre	53,07	55,99	58,70	61,33	64,82	69,80	71,20	73,45	76,19	78,05	79,56	82,47	88,05	93,11	96,92	100,00	103,80	105,48	111,41	126,03	137,72	

Fuente: DANE

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado el 07 de febrero de 2024

Entonces:

Valor comercial del predio a la fecha (9 marzo de 2024)....\$ 499.875.320.00

IPC HISTÓRICO - a diciembre de 2021..... 111.41%

IPC ACTUAL – A enero de 2024.....138.98%

DESARROLLAMOS LA FÓRMULA

IPC HISTÓRICO = 111.41 = 0.801626133256583

IPC ACTUAL = 138.98

VALOR AVALÚO COMERCIAL

\$ 499.875.320.00* 0.801626133256583 = \$ 400.713.119.88

SON: CUATROCIENTOS MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL CIENTO DIECINUEVE PESOS CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS (400.713.119.88) MCTE.

El valor del avalúo comercial para diciembre de 2021 de este predio es la suma de \$ 400.713.119.88

16. OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES PARA EL AVALÚO

Además de los procedimientos descritos al inicio de este documento, se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos de orden general y particular:

- Se advierte que no se ha realizado ningún tipo de investigación legal de la propiedad que se avalúa, en ese orden se interpretan correctos los datos encontrados en los documentos aportados. El evaluador no asume responsabilidad por los datos de los mismos y que pudieran ocasionar errores en la determinación del valor del inmueble.
- El valor que aquí se consigna es el que el Evaluador considera que sería el precio que compradores normalmente estarían dispuestos a pagar de estricto contado en condiciones normales del mercado, sin consideración alguna a la situación financiera del contratante; 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 a valuado, el concepto emitido obedece a un criterio sano e imparcial, en los que se conjugan la experiencia y el conocimiento pleno de la zona.
- Este informe no será distribuido a terceros, de cualquier forma, se requiere el consentimiento y aprobación por escrito del solicitante del avalúo o de la Lonja Nacional de Avaluadores o mediante sentencia judicial.
- En el estudio no se tiene en cuenta las características ni la capacidad de soporte o de resistencia del terreno, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales no realizadas por este servidor.
- Su localización céntrica y comercial, las edificaciones, viviendas en su entorno con unos acabados buenos, con servicios públicos y unas vías amplias, dan como resultado un desarrollo eminent.
- Su ubicación específica y su entorno le da a este sector residencial la facilidad de acceso al local desde cualquier punto de vista.
- La tipología de las edificaciones que se levantan dentro del sector de localización, representadas por inmuebles y/ o edificios utilizados como oficinas, locales comerciales, hoteles, y viviendas residenciales.

- Estado de conservación de la infraestructura del sector.
- Para la determinación del valor comercial del inmueble se ha realizado el estudio de mercado, comparando con inmuebles del sector de similares características.
- El actual fenómeno de recesión que afecta la economía nacional, fenómeno éste, no ajeno al sector de la finca raíz, pero que en buena hora este predio puede tener una oferta moderada y una demanda aceptable.

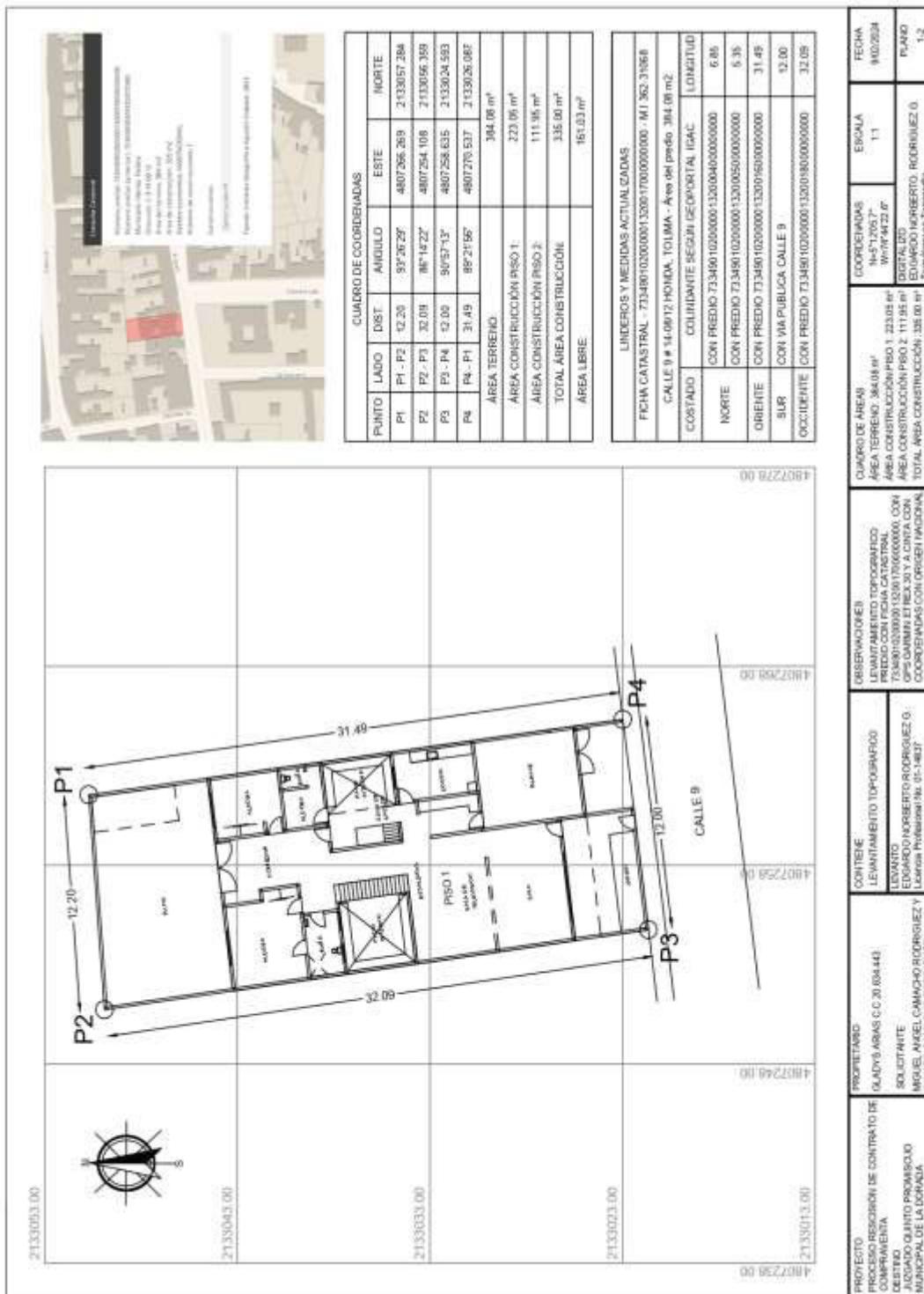
Así las cosas el valor final del avalúo, además de todas las consideraciones anteriores, se ha tenido en cuenta las condiciones de rentabilidad y comercialización que el inmueble representa tanto para el presente como para el futuro, se realizó un análisis de comportamiento del mercado de inmuebles comparativos en la zona, oferta demanda, como también en el cruce de información con otros expertos en la materia.

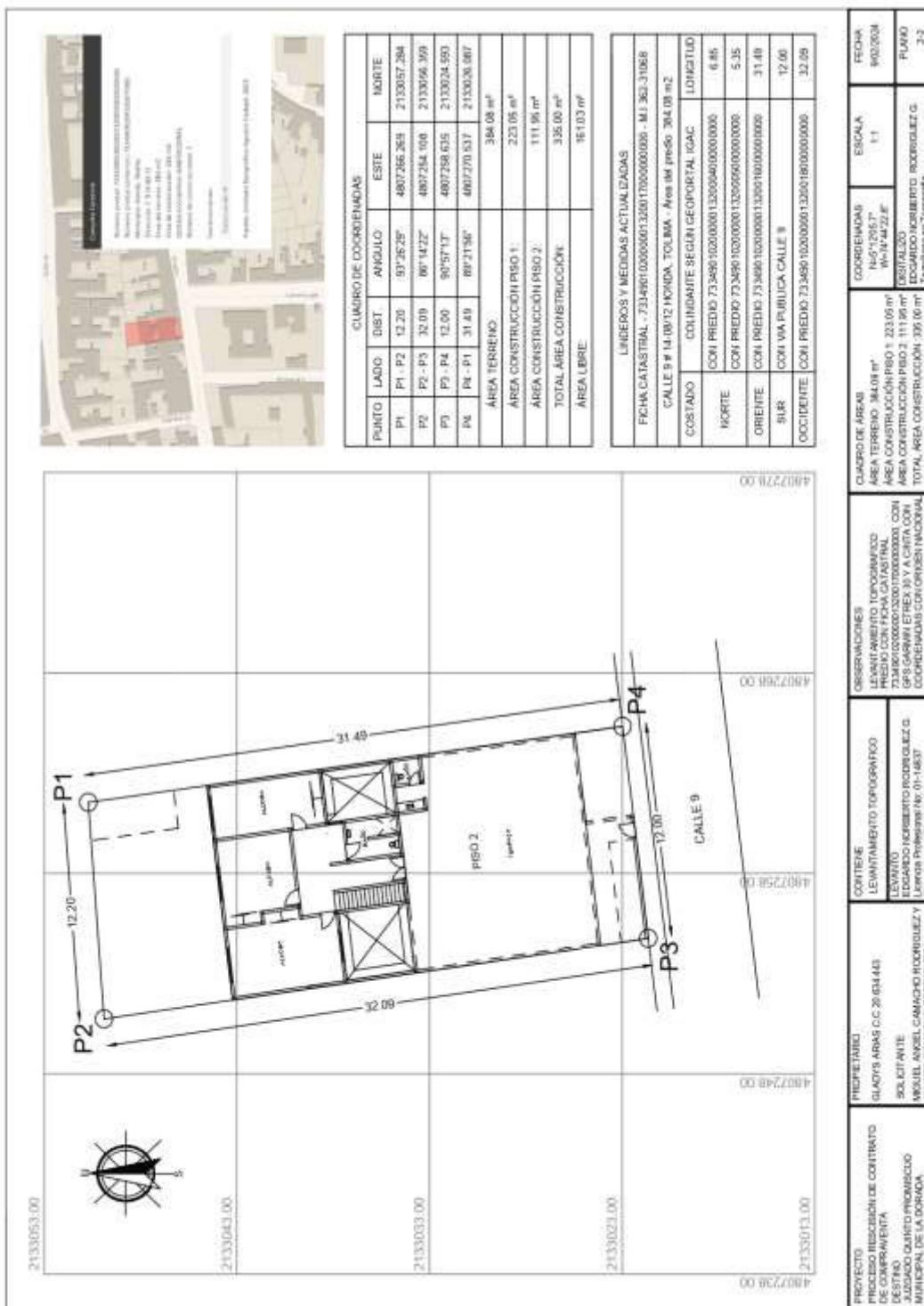
Atento a prestar la asesoría que estimen conveniente.

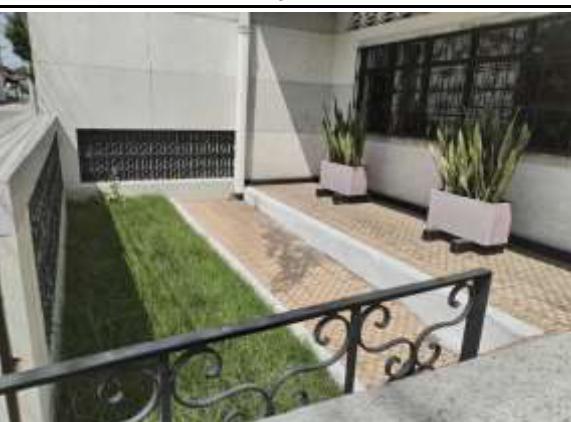
Cordialmente,

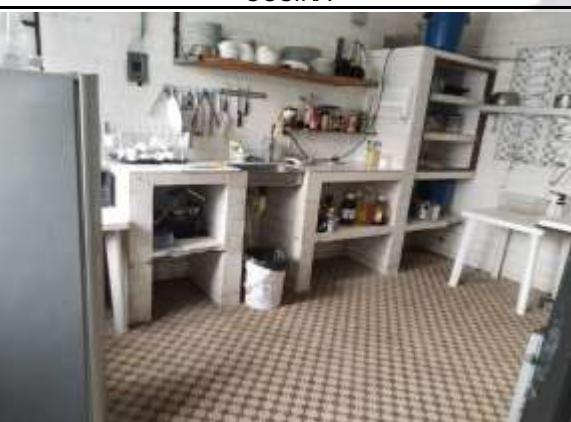


NORBERTO RODRÍGUEZ
Avaluador AVAL RAA. 13883060





		REGISTRO FOTOGRÁFICO			
Solicitante:		MIGUEL ANGEL CAMACHO RODRIGUEZ Y OTRO			
DIRECCIÓN DEL PREDIO	CALLE 9 N° 14-08/12 - BARRIO ALTO DEL ROSARIO - HONDA, TOLIMA		NOMENCLATURA		
FRENTE DEL PREDIO					
VISTA HACIA LA CARRERA 13A					
ANTEJARDIN					
Observaciones:		Perito:	NORBERTO RODRIGUEZ		
		Cedula:	13.883.060 de Barrancabermeja		
		Dirección:	CRA 2 No. 14 - 17 OFICINA 1LA DORADA	Firma	

		REGISTRO FOTOGRÁFICO		 RAA Registro Abierto de Avaluadores	
Solicitante:	MIGUEL ANGEL CAMACHO RODRIGUEZ Y OTRO				
DIRECCIÓN DEL PREDIO	CALLE 9 N° 14-08/12 - BARRIO ALTO DEL ROSARIO - HONDA, TOLIMA				
SALA DE TELEVISION		GARAJE			
					
COCINA		ZONA DE LAVADO			
					
PATIO INTERNO DE LUZ 1		PATIO INTERNO DE LUZ 2			
					
Observaciones:		Perito:	NORBERTO RODRIGUEZ		
		Cedula:	13.883.060 de Barrancabermeja		
		Dirección:	CRA 2 No. 14 - 17 OFICINA 1LA DORADA	Firma	

		REGISTRO FOTOGRÁFICO					
		Solicitante: MIGUEL ANGEL CAMACHO RODRIGUEZ Y OTRO					
DIRECCIÓN DEL PREDIO		CALLE 9 N° 14-08/12 - BARRIO ALTO DEL ROSARIO - HONDA, TOLIMA		 Registro Abierto de Avaluadores			
HABITACIÓN 1 PISO 1			BAÑO PRIVADO HABITACIÓN 1				
							
HABITACIÓN 2 PISO 1			HABITACIÓN 3 PISO 1				
							
BAÑO SOCIAL 1 PISO 1			COMEDOR				
							
Observaciones:		Perito: NORBERTO RODRIGUEZ					
		Cedula: 13.883.060 de Barrancabermeja					
		Dirección: CRA 2 No. 14 - 17 OFICINA 1LA DORADA		Firma			

		REGISTRO FOTOGRÁFICO		 RAA Registro Abierto de Avaluadores	
		Solicitante:	MIGUEL ANGEL CAMACHO RODRIGUEZ Y OTRO		
DIRECCIÓN DEL PREDIO	CALLE 9 N° 14-08/12 - BARRIO ALTO DEL ROSARIO - HONDA, TOLIMA				
ESCALERAS PARA PISO 2		HABITACIÓN 4 PISO 2			
					
HABITACIÓN 5 PISO 2		HABITACIÓN 6 PISO 2			
					
BAÑO SOCIAL 2 PISO 2		TERRAZA			
					
Observaciones:		Perito:	NORBERTO RODRIGUEZ		
		Cedula:	13.883.060 de Barrancabermeja		
		Dirección:	CRA 2 No. 14 - 17 OFICINA 1LA DORADA	Firma	

		REGISTRO FOTOGRÁFICO					
Solicitante:		MIGUEL ANGEL CAMACHO RODRIGUEZ Y OTRO					
DIRECCIÓN DEL PREDIO		CALLE 9 N° 14-08/12 - BARRIO ALTO DEL ROSARIO - HONDA, TOLIMA					
BAÑO 3 TERRAZA							
							
PISOS		PLANCHAS O PLACA					
							
PATIO		AVALUADOR					
							
Observaciones:		Perito:	NORBERTO RODRIGUEZ				
		Cedula:	13.883.060 de Barrancabermeja				
		Dirección:	CRA 2 No. 14 - 17 OFICINA 1LA DORADA		Firma		



NORBERTO RODRIGUEZ

AVAL RAA 13883060

BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS Y RURALES -
MAQUINARIA Y EQUIPO - INMUEBLES ESPECIALES - SEMOVIENTES
INTANGIBLES: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL Y EXTRA CONTRACTUAL



		LOCALIZACION Y GEOREFERENCIACION			
CIUDAD	HONDA, TOLIMA	DIRECCIÓN DEL PREDIO	CALLE 9 N° 14-08/12 ALTO DEL ROSARIO		
LATITUD:	05°12'05,7"N	LONGITUD:	074°44'22,6"W		
GEOREFERENCIACION					
Observaciones:		Perito:	NORBERTO RODRIGUEZ		
		Cedula:	13.883.060 de Barrancabermeja		
		Dirección:	CRA 2 No. 14 - 17 OFICINA 1 LA DORADA		

Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Índices - Serie de empalme

2003 - 2024

Mes	Base Diciembre de 2018 = 100,00																					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Enero	50,42	53,54	56,45	59,02	61,80	65,51	70,21	71,89	74,12	76,75	78,28	79,95	83,00	89,19	94,07	97,53	100,60	104,24	105,91	113,26	128,27	138,98
Febrero	50,98	54,18	57,02	59,41	62,53	66,50	70,80	72,28	74,57	77,22	78,63	80,45	83,96	90,33	95,01	98,22	101,18	104,94	106,58	115,11	131,40	
Marzo	51,51	54,71	57,46	59,33	63,29	67,04	71,15	72,46	74,77	77,31	78,79	80,77	84,45	91,18	95,46	98,45	101,62	105,53	107,12	116,26	131,77	
Abril	52,10	54,96	57,72	60,09	63,85	67,51	71,38	72,79	74,86	77,42	78,99	81,14	84,90	91,63	95,91	98,91	102,12	105,70	107,76	117,71	132,80	
Mayo	52,36	55,17	57,95	60,29	64,05	68,14	71,39	72,87	75,07	77,56	79,21	81,53	85,12	92,10	96,12	99,16	102,44	105,36	108,84	118,70	133,38	
Junio	52,33	55,51	58,18	60,48	64,12	68,73	71,35	72,95	75,31	77,72	79,39	81,61	85,21	92,54	96,23	99,31	102,71	104,97	108,78	119,31	133,78	
Julio	52,26	55,49	58,21	60,73	64,23	69,06	71,32	72,92	75,42	77,70	79,43	81,73	85,37	93,02	96,18	99,18	102,94	104,97	109,14	120,27	134,45	
Agosto	52,42	55,51	58,21	60,96	64,14	69,19	71,35	73,00	75,39	77,73	79,50	81,90	85,78	92,73	96,32	99,30	103,03	104,96	109,62	121,50	133,39	
Septiembre	52,53	55,67	58,46	61,14	64,20	69,06	71,28	72,90	75,62	77,96	79,73	82,01	86,39	92,68	96,36	99,47	103,26	105,29	110,04	122,63	136,11	
Octubre	52,56	55,66	58,60	60,05	64,20	69,30	71,19	72,84	75,77	78,08	79,52	82,14	86,98	92,62	96,37	99,59	103,43	105,23	110,06	123,51	136,45	
Noviembre	52,75	55,82	58,66	61,19	64,51	69,49	71,14	72,98	75,87	77,98	79,35	82,25	87,51	92,73	96,55	99,70	103,54	105,08	110,60	124,46	137,09	
Diciembre	53,07	55,99	58,70	61,33	64,82	69,80	71,20	73,45	76,19	78,05	79,56	82,47	88,05	93,11	96,92	100,00	103,80	105,48	111,41	126,03	137,72	

Fuente: DANE

Notas: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado el 07 de febrero de 2024

Señores

JUZGADO QUINTO PROMISCO MUNICIPAL

La Dorada, Caldas.

REF. Experiencia e idoneidad en avalúos urbanos y rurales

Asunto: Experiencia e idoneidad en dictámenes periciales de bienes inmuebles urbanos

NORBERTO RODRIGUEZ en mi condición de perito avaluador con Registro Abierto de valuador No. 13883060 que se anexa al dictamen pericial, por medio del presente escrito me permito presentar la experiencia e idoneidad que el suscrito tiene como perito avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales, dentro de los últimos cinco años al tenor de las exigencias del artículo 226 y 227 del C.G.P. el cual expongo;

EXPERIENCIA DEL PERITO AVALUADOR

Al respecto cabe decir, que tengo estudios de secundaria y estudios técnicos y tecnológicos a saber: En Procedimientos Judiciales del Colegio Marco Fidel Suárez de Bello, Antioquia, Técnico Laboral en Teología y Ciencias religiosas. Tecnólogo en Formulación de Proyectos en el Sena, tecnologías que me sirvieron para adelantar estudios superiores en la Universidad de Ibagué, en la facultad de derechos el cual terminé en la actualidad el décimo semestre, además de haber efectuado los estudios técnicos como perito avaluador a través de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá- Centro de Altos Estudios Inmobiliarios, habiéndome certificado en las trece (13) categorías y que desde el año 2006 venía ejerciendo empíricamente como afiliado a Asolonas de Bogotá.

La Ley 1673 de 2013, determinó las condiciones para el ejercicio de la profesión como Avaluador, reglamentado a través del Decreto 556, no obstante, fueron determinantes los cargos desempeñados tanto en la empresa privada como pública, al haber desempeñado cargo de mando y responsabilidad.

Mi especialidad dentro de los auxiliares de la Justicia, es concerniente a Avalúos de Bienes Raíces urbanos y rurales, bienes muebles, maquinaria pesada y vehículos, y de Responsabilidad Civil extracontractual, tal como así quedó determinado en la Lista de los auxiliares aprobada por el Consejo Superior de la Judicatura y además las certificaciones de



los diferentes juzgados donde he prestado mis servicios profesionales de perito avaluador. Cabe decir que a través de Asolonjas he realizado más de 200 avalúos para la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

IDONEIDAD EN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES

Para demostrar mi idoneidad manifiesto al despacho que desde el año 2012, soy Miembro de Asolonjas Bogotá en mi condición de perito en bienes muebles e inmuebles, maquinaria pesada, servicios que he venido prestado a los diferentes Juzgados de esta ciudad, y a la fiscalía general de la Nación en dos oportunidades. Igualmente he rendido experticio sobre vehículos y motocicletas a los diferentes Juzgado.

También he desempeñado la función de Perito Avaluador en proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual en accidentes de tránsito, para destacar menciono el accidente que se presentó en la vía nacional Honda la Dorada, donde fallecieron tres estudiantes de la facultad de Contaduría Pública y allí fui designado para valorar los daños patrimoniales o indemnización de perjuicios atinentes al daño emergente y al lucro cesante, proceso que se adelantó en el Juzgado Segundo Civil del Circuito. Y en el juzgado Primero Civil del Circuito en proceso de responsabilidad civil extracontractual en donde la demandada es la empresa Rio Tax, donde falleció una persona fungí como perito evaluando los daños ocasionados tanto como emergente y lucro cesante del fallecido. Igualmente, en este último rendí experticio por los daños patrimoniales – Emergente y Lucro Cesante - causados en accidente laboral, donde el demandante es el señor Cristian David Camilo Lis Gaviria y la demanda María Mary Garavito Triana. Así, en otros, como en los Juzgados Tercero y Cuarto y quinto Promiscuo Municipal donde he valorado los daños materiales y el lucro cesante ocasionado en vehículos de servicio público y en la Fiscalía de la Dorada, para efectos de chatarrización de vehículos.

En ese orden **declaro bajo la gravedad del juramento** que el dictamen pericial rendido es independiente y corresponde a la real convicción profesional para lo cual anexo los correspondientes documentos en que se fundamenta mi experiencia e idoneidad.

Para la práctica del dictamen nos ajustamos a lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013 y su decreto Reglamentario 556 de 2014.

Este avalúo es practicado personalmente y con visita previa por el suscrito AVALUADOR Norberto Rodríguez, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.883.060 de Barrancabermeja, mi domicilio es la carrera 2 No. 14-17 Oficina 1, Edificio Chavarro, La Dorada, Caldas, el celular personal es 3132073845, y el correo para notificaciones es: norbertorodriguez060@hotmail.com

Se anexan los títulos académicos, la actividad especial que he ejercido como auxiliar de la justicia en mi condición de perito, avaluador de bienes muebles e inmuebles, urbanos y rurales, maquinaria y equipo, vehículos, responsabilidad civil contractual y extracontractual, estudios realizados ante La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, a través del Centro de Altos Estudios Inmobiliarios, cuya certificación ante la ERA y ante la ANA, me otorgaron certificación en 13 categorías, obteniendo el AVAL RAA No. 13883060, el cual se aporta.

Se allegan igualmente certificaciones de diferentes juzgados donde he prestado mis servicios

profesionales como perito avaluador, a más de un listado de avalúos de bienes inmuebles urbanos y rurales que comprueba la experiencia e idoneidad del suscrito. Es de anotarse que actualmente funjo como perito de Asolonas ante la Caja Promotora de vivienda Militar y de Policía donde he practicado más de 200 avalúos.

Declaro asimismo que he practicado avalúo con el apoderado de la parte demandante, al igual que no he actuado como perito avaluador de la persona que representa el abogado, no la distingo ni he tenido relacional negocial alguna con ella, pero mis relaciones son netamente profesionales en mi condición de perito avaluador-

Manifiesto en consecuencia que no me encuentro incurso en ninguna de las causales determinadas en el artículo 50.

De conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 226 del C.G.P.

Al respecto manifiesto que los métodos, experiencias e investigaciones para la práctica de los avalúos están determinados en las Normas y guías sectoriales GTS. E 01, establecidas en la Normas NIIF sin dejar a un lado los procedimientos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC reglamentario del Decreto Ley 1420 de 1998, sin que el avaluador se pueda apartar de estos procedimientos, como es la investigación de la fuente de mercado para la aplicación del método comparativo de mercado que es el más usual cuando de avalúos de bienes inmuebles homogéneos se trata.

Por otra parte, declaro que con el apoderado de la parte demandante he tenido negociación, tanto en bienes inmuebles urbanos como en responsabilidad civil extracontractual, pero la relación interpersonal es netamente profesional. Es de anotar que con el demandante presto mis servicios como profesional en avalúos sin que medie ninguna otra, condición, solamente mi interés fue profesional.

En ese orden **Declaro** al Despacho que utilizo los mismos procedimientos que siempre se han venido utilizado para la práctica de los avalúos cuando de homogeneidad se trata,

aplicando el método comparativo de mercado como es el caso del avalúo practicado al bien inmueble objeto del requerimiento.

Es de anotarse que para efectos de avalúos el más comúnmente utilizado es el **método comparativo de mercado**.

- De conformidad con lo establecido en el numeral 9 del artículo 226 del C.G.P.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones, son los mismos cuando de avalúos de bienes inmuebles urbanos se trata, porque la norma así lo establece, y en ese orden podemos definir que el **VALOR COMERCIAL O DE MERCADO** como se utilizó en el presente informe pericial de la vivienda del **Barrio Alto Del Rosario**, 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 en pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo.

PARA TERRENO:

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO:

Busca establecer el valor comercial de los bienes, a partir de estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comprables al del objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial, cuya encuesta cualitativa y cuantitativa, deberá contener la media aritmética, la desviación estándar, y el coeficiente de variación que no puede ser superior a 7.5, muestra que se encuentra planamente identificada en la sustentación del avalúo comercial del predio.

PARA LA CONSTRUCCIÓN:

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Ahora bien para efectos **DEL MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**, que es el que se utiliza para avaluar las construcciones, busca establecer el valor comercial de los bienes objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, unos bienes semejantes al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada, que para el efecto utilizamos la siguientes metodología:

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

El método de costos de reposición, previa aplicación de factores (positivos o negativos), por efectos de la edad, estado de conservación y comercialidad, más un incremento del 10% al 15% correspondiente a la utilidad del constructor, para lo cual se empleará la siguiente fórmula:

VC = (CT-D) + U+VT en donde:

VC= Valor comercial

CT= Costo total (costos directos + indirectos + financiero + administrativos)

D= Depreciación acumulada (Edad y Conservación)

U= Utilidad del constructor

Valores que igualmente e pueden determinar en el avalúo presentado en el informe.

De esta manera se satisface lo enunciado en el artículo 226 y 444 del Código General del proceso

AVALÚOS PRACTICADOS

AÑO 2019

1).- Avaluó Comercial: Inmueble urbano

Proceso. Ejecutivo

Destino Juzgado Quinto Promiscuo Municipal

Radicado: 173806106939201700392-00

Solicitante: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal

Demandado: José Fabio Hernández CC. 10.172.400

Dr. Raúl Antonio Ramírez Campos y Otros

Dirección del predio: Carrera 2 No. 17-60 Apartamento 201- Valor del avalúo \$139.698.938.00

Fecha: 27 de febrero de 2019.

2).- Avaluó Comercial: Inmueble urbano

Proceso. Ejecutivo división material

Destino Juzgado Quinto Promiscuo Municipal

Radicado: 173804089995201900037-00

Solicitante: Héctor Orlando Contreras Trujillo CC. 10.173.561

Apoderado: Dr. Mario Alfonso Carreño Velandia

Demandado: Maritza Contreras Trujillo y Otros CC. 41.679.261

Dirección del predio: Calle 48 No. 1-73 - Valor del avalúo \$114.701,077.00

Auto Interlocutorio 177 del 7 de febrero de 2019 Designa como perito al señor Norberto Rodríguez

Fecha: 8 de marzo de 2019.

3).- Avaluó Comercial: Inmueble urbano

Proceso. Ejecutivo Singular de menor cuantía

Destino Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal

Radicado: 2016-00366

Solicitante: Cooperativa de Ahorro y Crédito CESCA

Apoderado Judicial

Demandado: Yolanda Saavedra Méndez CC. 41.679.261

Dirección del predio: Calle 39 No. 3-79/83 - Valor del avalúo \$73,230.315.00

Posesión del Perito Norberto Rodríguez 20 de marzo de 2019

Fecha: 26 de marzo de 2019.

4).- Avaluó Comercial:

Proceso. Ejecutivo Singular de menor cuantía

Destino Juzgado Quinto Promiscuo Municipal

Radicado: 2018-00321

Solicitante: Teresa Cárdenas Sepúlveda

Apoderado: Bertha Amalia Gómez Zapata

Demandado: Hernando Barragán

Dirección del predio: Calle 3 No. 2 92/ - Valor del avalúo \$92.750.000.00

Fecha: 29 de junio de 2019.

AÑO 2020

1.- avalúo comercial

Proceso: Venta de bien común

Solicitante: Juzgado Reparto

Demandante: Daria Olga Walteros de Mogollón

Apoderado. Dr. Orlando Hoyos

Demandados: Luisa Marina Mogollón y otros

Dirección del predio Carrea 1 No. 17 71/79 Calle 18 1 A No. 01-01

Valor del avalúo: \$186.333.576,00

Fecha de presentación del informe: 4 de marzo de 2020

2.- avalúo comercial

Proceso e Pertenencia

Solicitante: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal

Demandante: Ramiro Serna

Apoderado. Dr. José Orlando Vargas Moreno

Demandados: Jesús María Ruiz Ocampo

Radicado: 2019-00334-00

Dirección del predio Carrea 1 A No. 39-58 Barrio Alfonso López – La Dorada, Caldas



Valor del avalúo: \$39.555.000.00

Fecha de presentación del informe: 4 de marzo de 2020

3.- avalúo comercial

Proceso: Venta de bien común

Solicitante: Jaime Jersey Suarez González CC. 1017.137.182

Demandante: Jaime Yersey Suarez González

Apoderado. Dr. Raúl Antonio Ramírez Campos

Demandados: Ruth Stella Orjuela Narváez CC. 30.350.296

Dirección del predio Carrera Calle 16 No. 15 A 02 Vivero La Variante

Destino: juzgado Cuarto Promiscuo Municipal

Radicado: 17380-40-89004-219-00012-00

Valor del avalúo: \$ 129.118.037.00

Fecha de presentación del informe: 22 de noviembre de 2020

4.- Avalúo comercial

Solicitante: Mauricio Alexander Pérez CC. 16.015.452

Destino Juzgado Promiscuo de Familia

Propietario: Manuel Pérez Valencia – Menor de Edad –

Dirección del predio: Carrera 13 No. 49 A 26

Valor del Avalúo: \$109.612.802.00

5.- Avalúo comercial

Solicitante: Rafael Fernando Orozco Vargas CC. 19.455.457

Destino: Interés personal

Propietario: Rafael Fernando Orozco Vargas –

Dirección del predio: Calle 18 Transversal 14-86 Honda, Tolima

Valor del Avalúo: \$62.74.5.606.00

Fecha: 19 de diciembre de 2020

AÑO 2021.-

1.- avalúo comercial

Proceso Pertenencia

Radicado: 2019-00525

Solicitante: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal

Demandante: José Arnoldo Martínez Varón CC. 10.170.833

Apoderado: Dr. José Orlando Vargas Moreno

Demandado: Hernán González Bautista CC. 79.519.350

Curador Ad litem: Dr. Raúl Antonio Ramírez Campos

Dirección del predio: Carrera 7 No. 44-54 - Valor del avalúo \$40.8000

Fecha: 25 enero 2021.

Auto de trámite del 27 de noviembre de 2020 se nombra al señor NORBERTO RODRÍGUEZ como perito avaluador.

2.- avalúo comercial

Proceso Pertenencia

Radicado: 2019-00525

Solicitante: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal

Demandante: José Arnoldo Martínez Varón CC. 10.170.833

Apoderado: Dr. José Orlando Vargas Moreno

Demandado: Hernán González Bautista CC. 79.519.350

Curador Ad litem: Dr. Raúl Antonio Ramírez Campos

Dirección del predio: Carrera 7 No. 44-58 - Valor del avalúo \$15.200

Fecha: 25 enero 2021.

Auto de trámite del 27 de noviembre de 2020 se nombra al señor NORBERTO RODRÍGUEZ

como perito avaluador

3.-Avaluo comercial

Proceso Ejecutivo I

Radicado:

Solicitante: Corporación Interactuar

Apoderado: Dr. José de Jesús García

Demandado: José Mauricio Torres Hernández

Dirección del predio Rural: Vereda San Gil- San Ramón Alto - Caparrapí - Valor del avalúo \$10.250.000.00

Fecha: 5 febrero 2021.

4.- Avalúo comercial

Solicitante: Edna Lucia Castiblanco Trujillo CC. 51.899.951

Destino: Interés personal

Propietario: Edna Lucia Castiblanco Trujillo y otros – La Dorada, Caldas

Dirección del predio: Carrera 2 No. 12 15/17/18/23

Valor del Avalúo: \$931.282,149.20

Fecha: 15 de febrero de 2021

5.- Avalúo comercial

Solicitante: Edna Lucia Castiblanco Trujillo CC. 51.899.951

Destino: Interés personal

Propietario: Edna Lucia Castiblanco Trujillo y otros

Dirección del predio: Calle 13 No. 2-31 La Dorada, Caldas.

Valor del Avalúo: \$303.845.500

Fecha: 15 de febrero de 2021

6.-Avaluó comercial

Proceso ejecutivo continuación de verbal de Resolución de Contrato de compraventa.

Radicado: 173804089-003-2019-00190-00

Demandante: Oscar William Moreno Torres CC. 74372.840

Apoderado: Dra. Edilma Álvarez Varela

Demandado: Gladys Giraldo Buitrago CC. 39.531.465

Dirección del predio urbano: Carrera 12 No. 6-32/34 de la Dorada, Caldas. - Valor del avalúo \$208.371.353.55

Fecha de entrega: 22 de febrero de 2021

7.- Avalúo comercial

Solicitante: Carlos Andrés Trujillo Rubio CC. 10.182.099

Apoderado: Sin – En cusa propia

Demandado: Israel Alfonso Hernández CC. 10.170.418

Destino: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas

Radicado: 2019-00297-00

Predio carrera 8 No. 16-39 Barrio El Cabrero 2/6 partes.

Valor del Avalúo \$ 62.719.000.00

Echa del informe: 8 de marzo de 2021

8.- Avalúo comercial

Solicitante: Servicios Logísticos de Antioquia S.A.S CC. 10.182.099

Apoderado: Dr. José de Jesús García Aristizábal

Demandado: Omar Obdulio Moreno Sánchez CC. 10.176.568

Destino: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas

Radicado: 2019-00004-00

Predio Carrera 9 A 22 03 Barrio Margaritas

Valor del Avalúo \$ 137.180.428

Echa del informe: 9 de marzo de 2021

9.- Avalúo comercial

Solicitante: Luz Marina Perdomo

Apoderado: Dr. Orlando Céspedes Valderrama

Demandados: German Cruz y Personas indeterminadas

Destino: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal

Proceso: Pertenencia Radicado: 2020-00138-00

Predio: Carrera 9 No. 14-02/03/04/

Valor Avaluó: \$493.385.298.00

*10 . Avaluó Comercial

Solicitante: Jairo Antonio Villegas Santamaría CC. 98.528.168



Dirección: Carrera 50 C No. 36-167 – Rionegro – Antioquia

Celular 3117900554

Demandado: Myriam Gómez Lezama

Destino: Interés personal

Apoderado: Sin

Predio: Calle 20 A No. 11-57 Barrio Las Margaritas

Valor avalúo: \$ 70.609.440

15 de marzo de 2021

11. Avaluó Comercial

Solicitante: Rigoberto García García

Apoderado. José Jesús García Aristizábal

Demandado: Jorge Alexander Torres Aguirre CC. 71.480.881

Destino: Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Puerto Triunfo

Apoderado: Sin

Predio: Carrera 10 No. 11-73

Valor avalúo: \$ 73.151.200.00

Radicado: 05591-40-89-01-2018-00056-00

12. Avaluó Comercial

Solicitante: Manuel Aldana

Apoderado. Orlando Vargas

Demandado: Eduardo Noguera Saa

Apoderado: Curador Adliten

Destino: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas

Predio: Carrera 12 A No. 11-30

Valor avalúo: \$ 122.391.788.00

Radicado: 17380-40-89-2019-00358-00

13. Avaluó Comercial

Solicitante: Gamaliel Burgos Tabares

Destino: Interés personal

Predio: Calle 22 No. 4-50

Barrio Obrero

Valor avalúo: \$80.140.500.00

14. Avaluó Comercial

Solicitante: José Javier Leal

Destino: Interés personal

Predio: Calle 11 No. 6-21/23

Barrio Alto Buenos Aires – Puerto Salgar

Valor avalúo: \$101.

15. Avaluó Comercial

Solicitante: María Laudi González Mahecha

Destino: Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Puerto Salgar

Predio: Calle 11 D No. 6-69

Barrio Gaitán – Puerto Salgar

16. Avaluó Comercial

Solicitante: Elkin Alfonso Bustos Cabezas

Apoderado.

Demandado: Elkin Alfonso Bustos Cabezas

Destino: Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas

Predio: Carrera 10 B No. 22-29

Valor avalúo: \$ 84.289.408.50

17. Avaluó Comercial

Solicitante: Elkin Alfonso Bustos Cabezas

Apoderado.

Demandado: Elkin Alfonso Bustos Cabezas

Destino: Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas

Predio: Calle 38 No. 5-08 – 5-14

Valor avalúo: \$ 231.826.700.00

Fecha: 21 de Julio de 2021

AÑO 2022

Avaluó comercial bien inmueble urbano – Supermercado carrera 6 No. 9-15 y Calle 9 No. 6-16 Barrio Los Alpes – de La Dorada- Supermercado Merca todo

Proceso: evaluó para venta de bien común – divisorio

Radicado: 173803112001202100361-00

Solicitante: Andrea Paola Quiroga Salazar

Demandante: Andrea Paola Quiroga Salazar – En representación de menor

Menor: Mariana Ramírez Quiroga

Demandados. Blanca Inés Quintero de Ramírez

Edilson de Jesús Ramírez Quintero

Mauro de Jesús Ramírez Quintero

Destino: Juzgado primero civil del circuito de La Dorada, Caldas.

Valor avalúo: \$ 3.019.167.951.00

Fecha: 17 de junio de 2022

AVALÚOS 2023

1.- Avalúo comercial predio rural San Bartolomé -Municipio de Honda - Tolima

Proceso: Avaluó Comercial predio rural

Solicitante: Gloria Patricia Castro Arcila

Destino: Personal

Valor avalúo: \$ 1.571.327.300.00

Fecha: 13 de febrero de 2023

2.- Avalúo comercial calle 10^a No. 9-32 Barrio La Soledad

Proceso: Venta de bien común - divisorio

Solicitante: _Rosalba Muños Delgado y Otros

Destino: Juzgado – Reparto

Demandante: Rosalba Muñoz Delgado y Otros

Demandados: Alcira Muñoz Delgado y Otros

Valor avalúo: \$ 300.150.000.00

Fecha: 24 de abril de 2023

3.- Avalúo comercial predio urbano carrera 6 No 7-48/50 Barrio Los Alpes

Proceso: Venta de bien común – divisorio

Radicado: 17380408900520210041200

Solicitante: Xiomary Vanessa Ballesteros Patiño y Otros

Destino: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas.

Demandante: Xiomary Vanessa Ballesteros Patiño y otros

Convocada: Yulieth Patricia Ballesteros Patiño

Valor avalúo: \$ 613.176.525.00

Fecha: 5 de mayo de 2023

4.- Avalúo comercial predio rural Tierra Grata – Vereda Guarumo Sitio La Viuda

Proceso: Venta de bien común – divisorio

Solicitante: Virginia Agudelo Cruz

Demandante: Virginia Agudelo

Valor avalúo: \$210.990.513.00

Fecha: 13 de mayo de 2023

5.- Avalúo comercial predio urbano carrera 6 No. 6-06/12

Local Comercial, establecimientos de comercio, Guarinocito

Destino: entidad bancaria

Solicitante: Carlos Samuel Vera Hernández

Valor avalúo: \$ 501.696.407

Fecha: 29 de mayo de 2023

6.- Avalúo comercial predio urbano calle 14 C No. 3C-08 Lote Manzana B III ETAPA urbanización la Consolata – Puerto Salgar, Cundinamarca.

Proceso: Venta de bien común – divisorio

Destino: Juzgado Primero Promiscuo de Puerto salgar

Solicitante: Pablo Emilio Bustos Escarraga

Demandante: Pablo Emilio Bustos Escarraga

Demandados: Jackeline Beltrán Claros

Valor avalúo: \$ 213.844.320.00

Fecha: 3 de junio de 2023

7.- Avalúo comercial predio urbano para incremento de arrendamiento - calle 8 No. 5-55

Barrio Los Alpes, La Dorada

Destino: Juzgado Reparto

Solicitante: Blanca Fernández Delgado

Valor avalúo: \$ 306.464.400.00

Fecha: 13 de junio de 2023

8.-Avalúo comercial predio urbano carrera 6 No 7-05 09 Calle 7 Barrio La Magdalena La Dorada

Proceso: Venta de bien común – divisorio

Destino: Juzgado Reparto

Solicitante: María Esperanza Morales Moreno

Demandante: María Esperanza Mortales Moreno y otros

Demandados: Fermín Morales y otros

Valor avalúo: \$ 306.464.400.00

Fecha: 12 de junio de 2023

9.- Avalúo comercial calle 46 A No. 5 A 02 barrio Las Ferias

Solicitante: Luz Doris Pulgarín Serrato

Destino: Personal

Demandado: Ninguno

Valor avalúo: \$ 95.185.398.00

Fecha: 6 de noviembre de 2023

DICTAMENES PERICIALES 2023

Pertenencias

Dictamen pericial – pertenencia - calle 112 No. 10-59 Barrio Las Palmas

Proceso: Venta de pertenencia

Solicitante: Alirio Cubillos

Destino: Juzgado Tercero Promiscuo Municipal

Radicado: 173804089-003-2022-00353-00

Demandante: Alirio Cubillos

Demandados: Eduardo Noguera y otros

Fecha: 19 de abril de 2023

Dictamen pericial pertenencia de bien inmueble de la carrera 4 No. 4-29 Barrio Loos Alpes

Destino: Juzgado Tercero Promiscuo Municipal

Radicado: 1738040890032022-00065-00

Solicitante: Sandra Eugenia Garzón

Demandante: Sandra Eugenia Garzón

Demandados: Herederos indeterminados del señor Julio José Huertas Daza.

Fecha: 02 de mayo de 2023

Dictamen pericial – pertenencia - carrera 2 No. 46-18 de la manzana AA Lo. 10 urbanización villa Esperanza

Proceso: pertenencia

Solicitante: Esther Guerrero Escobar

Destino: Juzgado Tercero Promiscuo Municipal

Radicado: 173804089-003-2022-00281-00

Demandante: Esther Guerrero Escobar

Demandados: María Paula Salcedo

Fecha: 29 de junio de 2023

Dictamen pericial – pertenencia – carrera 6 No. 16-74/86 Barrio Centro

Proceso: de pertenencia

Solicitante: María Gregoria Rojas Rubiano

Destino: Juzgado quinto promiscuo municipal

Radicado: 173804089-005-2022-00329-00

Demandante: María Gregoria Rojas Rubiano

Demandados: Ana Milena Rodríguez Ascencio

Fecha: 5 de julio de 2023

Dictamen pericial bien inmueble de la calle 16 No. 38/40

Destino: Juzgado Primero Civil del Circuito de La Dorada, Caldas

Radicado: 173803112001201700357-00

Solicitante: Pedro Julio Ramírez Basabe

Demandados: Zenaida Mahecha de Anaya

Jorge Enrique Mahecha Morales

Jesús Antonio Mahecha Morales

Fecha 11 de julio de 2023

Dictamen pericial bien inmueble de la carrera 7 calle 3 No. 7-02 Barrio Corea

Destino: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas.

Radicado: 173804089002201900187-00

Solicitante: Augusto José Cardona

Demandante: Augusto José cardona

Demandados. José Fabio Hernández y María Ely Avendaño de Hernández

Fecha 25 de julio de 2023

Dictamen pericial bien inmueble de la carrera 7 calle 3 No. 7-02 Barrio Corea

Destino: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas.

Proceso de pertenencia

Radicado: 173804089002201900187-00

Solicitante: Augusto José Cardona

Demandante: Augusto José cardona

Demandados. José Fabio Hernández y María Ely Avendaño de Hernández

Fecha 25 de julio de 2023

Dictamen pericial bien inmueble de la calle 14 No. 12-38 Barrio San Antonio de La Dorada, Caldas.

Proceso de pertenencia

Destino: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas.

Radicado: 173804089005202200226-00

Solicitante: Mateo Alexander rincón Mejía

Demandante: Mateo Alexander Rincón Mejía

Demandados. Herederos indeterminados de Eduardo Noguera SAA

Fecha: 2 de agosto de 2023

Dictamen pericial bien inmueble de la carrera 13 No. 14-26 Barrio San Antonio de La Dorada, Caldas.

Proceso de pertenencia

Destino: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas.

Radicado: 173804089005202200467-00

Solicitante: José Roberto Ruiz Santos y Teodora Osorio Urrego

Demandante: José Roberto Ruiz Santos y Teodora Osorio Urrego

Demandados. José Eudaldo Almonacid

Fecha: 3 de agosto de 2023

Dictamen pericial bien inmueble de lote 1387 de la manzana 124 de la carrera 8 No. 48 A 07 Barrio Las Ferias de La Dorada, Caldas.

Proceso de pertenencia

Destino: Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas.

Radicado: 173804089003202200314-00

Solicitante: Flor Mary Zapata Ruiz

Demandante: Flor Mary Zapata Ruiz

Demandados. Luis Miguel Obando Vélez



Fecha: 8 de agosto de 2023

Dictamen pericial – pertenencia – carrera 1 A No. 17-19/23/27 Barrio Centro Barrio Centro

Proceso: de pertenencia

Solicitante: Posidio Arias Cortes

Destino: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal

Radicado: 173804089-005-2022-00554-00

Demandante: Posidio Arias Cortes

Demandados: Posidio Arias Charry

Fecha: 28 de Agosto de 2023

Dictamen pericial bien inmueble de la carrera 3 No. 21-29/35 Barrio Obrero

Destino: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas.

Radicado: 173804089002202100415-00

Solicitante: Edilma Lezaida Valencia Arcila

Demandante: Edilma Lezaida Valencia Arcila

Demandados: Fabiola Valencia Benavides y José Luis López

Fecha 31 de agosto de 2023

Dictamen pericial bien inmueble de la calle 11 carrera 10 No. 11-01 3 A No. 7-69 Barrio Las Palmas

Destino: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal La Dorada, Caldas

Radicado: 173800408900022002200348-00

Solicitante: Manuel José Rivera

Demandante: Manuel José Rivera

Demandados: Teresa del socorro Isaza Echeverry y Clara Niño Córdoba

Fecha: 31 de agosto de 2023

Avalúo Comercial bien inmueble de la carrera 3 A No. 7-69 Barrio Centro Puerto Boyacá.

Destino: Juzgado Primero Promiscuo Municipal Puerto Boyacá, Boyacá

Radicado: 155724089001201500235-00

Solicitante: Ramon Mauricio Duque Giraldo

Demandante: Ramon Mauricio Duque Giraldo

Demandados: Seguranza Ltda en liquidación Nit. 9000478605

Valor del avalúo: \$773.223.267.00

Fecha: 1 de septiembre de 2023

Dictamen pericial bien inmueble de la carrera 6 No. 48 A 07 Barrio Las Ferias

Destino: Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas

Radicado: 173804089003202200314-00

Solicitante: Flor María Zapata Ruiz



Demandante: Flor María Zapata Ruiz

Demandados. Luis Miguel Obando Vélez

Fecha: 14 de septiembre de 2023

Dictamen pericial bien inmueble de la calle 48 No. 2 B 65 MZ., PP. L0. 15 urbanización villa esperanza -La Dorada, Caldas.

Destino: Juzgado tercero Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas.

Radicado: 173804089003202200297-00

Solicitante: José Luis Urueña Oliveros

Demandante: José Luis Urueña Oliveros

Demandados. Jhon Jairo Zuluaga Dossman y Otros

Fecha 14 de septiembre de 2023

Dictamen pericial bien inmueble de la carrera 12 B 48 No. 4942 urbanización Victoria Real - La Dorada, Caldas.

Destino: Juzgado cuarto Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas.

Radicado: 173804089004202100410-00

Solicitante: Adriana Carolina Sánchez Rojas

Demandante: Adriana Carolina Sánchez Rojas

Demandados. María Amparo Puentes Hernández

Fecha 20 de septiembre de 2023

Dictamen pericial bien inmueble de la carrera 4 No. 2 S 09 barrio Renan Barco Barrio

Destino: Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas

Radicado: 173804089003202200598-00

Solicitante: Alba Lucia y Leydy Marlene Gil

Demandante: Alba Lucia y Leydy Marlene Gil

Demandados: María Josefh Almeida Diez y Otros

Dictamen pericial bien inmueble de la carrera 12 A No. 11-92 Barrio Las Palmas

Destino: Juzgado Primero Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas

Radicado: 1738040890012002200524-00

Solicitante: Mario Gloria Jiménez de Rivera

Demandante: Mario Gloria Jiménez de Rivera

Demandados: Rogelio Morales y Luz Mery Morales

Jesús Antonio Mahecha Morales

Fecha 20 de noviembre de 2023

Dictamen pericial bien inmueble de la carrera 3 A No. 23-24/28 Barrio El Obrero

Destino: Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas

Radicado: 173804089003202200129-00

Solicitante: LILIANA MARTÍNEZ MARULANDA

Demandante: LILIANA MARTÍNEZ MARULANDA



Demandados: ESPERANZA MARTÍNEZ MARULANDA Y OTROS

Fecha 27 de noviembre de 2023

Dictamen pericial bien inmueble de la calle 24 C 8 B 19 MZ C LOTE 8 y Calle 24 C 8 B 15 MZ C LOTE 7 y Urbanización el Dorado (dos lotes)

Destino: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas

Radicado: 173804089005202100073-00

Solicitante: Jaime Murcia Ordoñez

Demandante: Jaime Murcia Ordoñez

Demandados: Franklin Marlo Escobar

Fecha 28 de noviembre de 2023

Dictamen pericial de tasación de daños y perjuicios – fiscalía general de la Nación
La Dorada

Destino: Fiscalía Seccional La Dorada, Caldas – Dra. Clarita

Radicado: 173806000051202300197

Solicitante: Fiscalía Seccional

Acusado: Cristian Camilo Cardona Tabares

Víctima: Juan Sebastián Torres

Lugar de los hechos: Calle 15 No. 7-68 Barrio San Antonio, La Dorada, Caldas

Fecha 11 de diciembre de 2023

AÑO 2024

1.- Divisorio venta de bien común- Predio Rural CAJA DE ORO

Destino. Juzgado Civil del Circuito – Reparto

Solicitantes: Luis Enrique Ferreira y Otro

Demandante: Luis Enrique Ferreira

Demandado: Mario Ampro Ferreira y Otros

Radicado:

Fecha: 11 de enero de 2024

Dictamen pericial

Bien inmueble urbano

Radicado: 173804089005202200315-00

Destino: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas.

Demandante: Edelmira Panesso Herrera

Demandados: Herederos Indeterminados del señor Dimas Valero

Dirección del inmueble: carrera 7 No. 44-86 Barrio las Ferias de La Dorada, Caldas.

Fecha: septiembre 14 de 2023

1.- Predio rural el “CAMPAMENTO” en Pertenencia

Vereda Purnio -

Solicitante: Digna Dolores Osorio Aya

Destino. Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas.

Demandante: Digna Dolores Osorio Aya

Demandados: Alba Lucia Ramírez Romero y Otra

Radicado: 173804089002202100345-00

Fecha 1 de octubre de 2023

1.- Predio rural la Atarraya - Palo Grande - Centro Poblado Buenavista

Destino: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal

Comisorio 005 – Juzgado Segundo Civil del Circuito de La Dorada, Caldas

Demandante: Cesar Hernando Sánchez - Cesionario de Inversiones Cobos del Lago S.A.S.

Demandado: William Leonardo Bolívar Ardila

Radicado: 17-3803112002-2022-00212-00

Fecha de entrega octubre 27 de 2023

2.- Solicitante: Bancoldex NIT. 8002253859

Demandado: Clínica de Especialistas La Dorada, S.A. NIT. 800254676

Radicado: 173803112001201500394-00

Verificación Área y Linderos en medida cautelar.

Fecha. 7 de septiembre de 2023

Dictámenes periciales de tasación de daños y perjuicios – Daño Emergente y Lucro Cesante y Daños morales

REF. Proceso Penal

Acusado: Osnaider Manuel Jiménez Gómez

Víctima: Jorge Abel Muñoz Parra

Procedencia: Fiscalía Segunda Local

Radicado: 15759-60-00-722-2016-00098-00

REF. Proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual

Destino Juzgado Primero Civil del Circuito de la Dorada, Caldas

Demandante: Edgar Gil - Rosa Evelia Orjuela Martínez y Otros

Demandado: Cristian Uribe Bertel – Gran Transportadora Rio Tax y Otros

Radicado: 2012-00384-00

REF. Perjuicios Patrimoniales

Expediente: 2015- 0'385-00

Demandante: Cristian Camilo Liz Gaviria

Demandado: María Mary Garavito Triana

REF. Proceso de Responsabilidad extracontractual

Destino: Juzgado Tercero Promiscuo Municipal

Demandante: Rubén Gómez Gómez

Demandado: Gabriel Antonio Suarez Forero – John Fredy Luna Aguilar

Radicado: 2013-00028-00

REF. Proceso de daños y perjuicios en proceso penal

Expediente: 230016700000020170009500

Destino: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas

Fiscalía – Segunda Local de Manizales

Imputados: Juan David Pérez

Jefferson Jaramillo Aguirre

Defensor: Dr. Juan Carlos Sánchez Gómez

Victima: Anyi Valentina Jaramillo Zapata.

REF. Proceso de daños y perjuicios en proceso penal

Expediente: 05001600000002017"072 Destino: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas

Juez Penal de Combita

Acusado: María Yolanda Puentes Correa

Defensor: Dr. Juan Carlos Sánchez Gómez

Victima: José María Luna

Fecha de informe: 19 de abril de 2021.-

REF. Proceso de daños y perjuicios en proceso por perturbación a la posesión

Radicado: 2021-000132

Destino: Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas

Demandante: Myriam Eslava Martínez

Apoderado; Reinaldo Figueroa Malambo

Demandados: María Edith Ortiz Osorio y Sofía Ortiz Osorio José María Luna

Fecha de informe: 28 de abril de 2021.-

RELACIÓN DE AVALÚOS DE VEHÍCULOS PRACTICADOS

AÑO 2021

1.- AVALUO COMERCIAL MOTOCICLETA FCH 99D

SOLICITANTE: OSCAR JAIRO OROZCO MONTOYA

PROCESO. EJECUTIVO SINGULAR

DESTINO: JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL LA DORADA

RADICADO: 17-380-40-89-003-2015-00274-00



APODERADO: JOSE DE JESÚS GARCÍA ARISTIZÁBAL
BIEN MUEBLE. MOTOCICLETA: MARCA HONDA PLACAS FCH 99D
PRENDA A FAVOR. OSCAR JAIRO OROZCO GARCÍA
PROPIETARIA: JOHN JAIDER AGUIRRE GRAJALES CC. 70.166.536
FECHA DEL INFORME: 21 DE NOVIEMBRE DE 2021

2.- AVALUO COMERCIAL MOTOCICLETA QUR58D

SOLICITANTE: OSCAR JAIRO OROZCO MONTOYA
PROCESO. EJECUTIVO SINGULAR
DESTINO: JUZGADO CUARTO PROMISCO MUNICIPAL LA DORADA
RADICADO: 17380-40-89-004-2016-00005-00
APODERADO: JOSE DE JESÚS GARCÍA ARISTIZÁBAL
BIEN MUEBLE. MOTOCICLETA: MARCA HONDA PLACAS QUR 58D
PRENDA A FAVOR. OSCAR JAIRO OROZCO GARCÍA
PROPIETARIA: ACELA Y ÁVILA MÉNDEZ CC. 30.345.192
FECHA DEL INFORME: 27 DE OCTUBRE DE 2021

3.- AVALUO COMERCIAL MOTOCICLETA RAS 08D

SOLICITANTE: OSCAR JAIRO OROZCO MONTOYA
PROCESO. EJECUTIVO SINGULAR
DESTINO: JUZGADO CUARTO PROMISCO MUNICIPAL LA DORADA
RADICADO: 17-380-40-89-004-2016-00130-00
APODERADO: JOSE DE JESÚS GARCÍA ARISTIZÁBAL
BIEN MUEBLE. MOTOCICLETA: MARCA ERO PLACAS RAS 08D
PRENDA A FAVOR. OSCAR JAIRO OROZCO GARCÍA
PROPIETARIA: MIRLEN GUZMÁN CC. 42499014
FECHA DEL INFORME: 21 de OCTUBRE DE 2021

4- AVALUO COMERCIAL VEHÍCULO TIPO AUTOMÓVIL MODELO 2014 SAIL

SOLICITANTE: ANDERSON ESCOBAR TRIANA
IDENTIFICACIÓN: 10.175.943
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DESTINO. JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE LA DORADA
RADICADO: 2'18-00333-00
DEMANDANTE: ANDERSON ESCOBAR TRIANA
DEMANDADO: MARISOL MEDINA TRIANA

FECHA DE VISITA: 15 DE FEBRERO DE 2017
FECHA DE AVALUO: 16 DE FEBRERO DE 2017

3.- AVALUO VEHÍCULO MOTOCICLETA DE PLACAS BRY-98C

DEMANDANTE: OSCAR JAIRO MONTOYA.
SOLICITANTE: DR. JOSE DE JESÚS GARCÍA
ARISTIZABAL - APODERADO
DEMANDADO: JHON JAIRO CHOPERENA ESPEJO
DESTINO : JUZGADO PROMISCUO
MUNICIPAL DE PUERTO SALGAR
FECHA DE VISITA: 15 DE OCTUBRE DE 2017
FECHA DE AVALUO: 20 DE OCTUBRE 2017

AÑO 2016

1.- AVALUO VEHÍCULO MOTOCICLETA PLACAS BRK-80C

DEMANDANTE: OSCAR JAIRO MONTOYA.
SOLICITANTE: DR. JOSE DE JESÚS GARCÍA
ARISTIZABAL - APODERADO
DEMANDADO: GIRIBERT REYES NAVARRO Y OTRO
DESTINO : JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO
MUNICIPAL DE LA DORADA, CALDAS
RADICADO : 2014-00010-00
FECHA DE VISITA: 24 DE SEPTIEMBRE DE 2016
FECHA DE AVALUO: 27 DE SEPTIEMBRE 2016

2.- CARACTERÍSTICAS DEL VEHÍCULO PLACA BRK 80 C

NOMBRE : GIRIBERT REYES NAVARRO Y OTRO
IDENTIFICACIÓN : 91.489.419
DIRECCIÓN : CARRERA 1 NO. 14-66 LA DORADA,
CALDAS.
DESTINO : JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL DE LA
DORADA

3.- AVALUO VEHÍCULO MOTOCICLETA PLACAS UQP -84C

DEMANDANTE: OSCAR JAIRO MONTOYA.
SOLICITANTE: DR. JOSE DE JESÚS GARCÍA ARISTIZABAL - APODERADO
DEMANDADO: YEIMI CAROLINA AGUIRRE MURILLO
DESTINO : JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO
MUNICIPAL DE LA DORADA, CALDAS
RADICADO: 2014- 00113

FECHA DE VISITA: 24 DE SEPTIEMBRE DE 2016

FECHA DE AVALUO: 27 DE SEPTIEMBRE 2016

4.-AVALUO VEHÍCULO MOTOCICLETA PLACAS LAX -34B

DEMANDANTE: OSCAR JAIRO MONTOYA.
SOLICITANTE: DR. JOSE DE JESÚS GARCÍA
ARISTIZABAL - APODERADO
DEMANDADO: JOHANS ANDRÉS PEÑA CABEZAS
DESTINO : JUZGADO TERCERO PROMISCUO
MUNICIPAL DE LA DORADA, CALDAS
FECHA DE VISITA: 27 DE JUNIO DE 2016
FECHA DE AVALUO: 30 DE JUNIO 2016

5.-AVALUO VEHÍCULO MOTOCICLETA DE PLACAS UPT -14C

DEMANDANTE: OSCAR JAIRO MONTOYA.
SOLICITANTE: DR. JOSE DE JESÚS GARCÍA
ARISTIZÁBAL - APODERADO
DEMANDADO: YAMILE NIETO
DESTINO : JUZGADO TERCERO PROMISCUO
MUNICIPAL DE LA DORADA, CALDAS
FECHA DE VISITA: 27 DE JUNIO DE 2016
FECHA DE AVALUO: 30 DE JUNIO 2016

6.- AVALUO VEHÍCULO MOTOCICLETA PLACAS URS -15C

DEMANDANTE: OSCAR JAIRO MONTOYA.
SOLICITANTE: DR. JOSE DE JESÚS GARCÍA
Aristizábal - APODERADO
DEMANDADO: MARÍA YESENIA MACIAS CC. 52986.336
DESTINO : JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO
MUNICIPAL DE LA DORADA, CALDAS
RADICADO: 2014-00183-00
FECHA DE VISITA: 24 DE SEPTIEMBRE DE 2016
FECHA DE AVALUO: 27 DE SEPTIEMBRE 2016

7.- AVALUO VEHÍCULO MOTOCICLETA PLACAS BRK-80C

DEMANDANTE: OSCAR JAIRO MONTOYA.
SOLICITANTE: DR. JOSE DE JESÚS GARCÍA
Aristizábal - APODERADO
DEMANDADO: GIRIBERT REYES NAVARRO Y OTRO
DESTINO : JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO
MUNICIPAL DE LA DORADA, CALDAS
RADICADO : 2014-00010-00
FECHA DE VISITA: 24 DE SEPTIEMBRE DE 2016

FECHA DE AVALUO:

27 DE SEPTIEMBRE 2016

8.- AVALUO VEHÍCULO MOTOCICLETA PLACAS UQP -84C

DEMANDANTE: OSCAR JAIRO MONTOYA.
SOLICITANTE: DR. JOSE DE JESÚS GARCÍA
ARISTIZÁBAL – APODERAD

DEMANDADO: YEIMI CAROLINA AGUIRRE MURILLO
DESTINO : JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO
MUNICIPAL DE LA DORADA, CALDAS
RADICADO: 2014- 00113
FECHA DE VISITA: 24 DE SEPTIEMBRE DE 2016
FECHA DE AVALUO: 27 DE SEPTIEMBRE 2016

9.- AVALUO VEHÍCULO MOTOCICLETA PLACAS LAX -34B

DEMANDANTE: OSCAR JAIRO MONTOYA.
SOLICITANTE: DR. JOSE DE JESÚS GARCÍA
ARISTIZABAL - APODERADO
DEMANDADO: JOHAN ANDRÉS PEÑA CABEZAS
DESTINO : JUZGADO TERCERO PROMISCUO
MUNICIPAL DE LA DORADA, CALDAS
FECHA DE VISITA: 27 DE JUNIO DE 2016
FECHA DE AVALUO: 30 DE JUNIO 2016

10.-AVALUO VEHÍCULO MOTOCICLETA PLACAS UPT -14C

DEMANDANTE: OSCAR JAIRO MONTOYA.
SOLICITANTE: DR. JOSE DE JESÚS GARCÍA
Aristizábal - APODERADO
DEMANDADO: YAMILE NIETO
DESTINO : JUZGADO TERCERO PROMISCUO
MUNICIPAL DE LA DORADA, CALDAS
FECHA DE VISITA: 27 DE JUNIO DE 2016
FECHA DE AVALUO: 30 DE JUNIO 2016

AÑO 2015

2.- AVALUÓ VEHÍCULO RETROEXCAVADORA – MAQUINARIA PESADA

DEMANDADO : CM CONSTRUCCIONES Y
MANTENIMIENTO S.A.S
PIZANO PRADILLA CARO RESTREPO LTDA

SÁENZ RUIZ CADENA INGENIEROS
CIVILES S.A.

MAQUINARIA: RETROEXCAVADORA CASE 50 YEARS
MODELO 2007- 580 M TURBO
UBICACIÓN PUERTO TRIUNFO

FECHA DE VISITA: 21 DE SEPTIEMBRE DE 2015
FECHA DEL INFORME: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015.

2.- AVALÚO VEHÍCULO MOTOCICLETA PLACAS NTJ 85C

DEMANDANTE: OSCAR JAIRO OROZCO MONTOYA
SOLICITANTE: JOSE DE JESÚS GARCÍA
ARISTIZÁBAL- APODERADO
DEMANDADO: JAIRO ENRIQUE GÓMEZ AYALA –
ANGELA MARÍA GONZÁLEZ
ARISTIZÁBAL y LUZ STELLA GÓMEZ
AYALA
DESTINO: JUZGADO CUARTO PROMISCUO
MUNICIPAL LA DORADA
FECHA DE AVALÚO: 17 DE JUNIO 2015
FECHA DE INFORME: 18 DE JUNIO DE 2015

AÑO 2014

1.- VEHÍCULO MOTOCICLETA PLACAS URS -15C
1.- DEMANDANTE: OSCAR JAIRO MONTOYA.
SOLICITANTE: DR. JOSE DE JESÚS GARCÍA
ARISTIZÁBAL -
DEMANDADO: APODERADO
MARÍA YESENIA MACIAS CC. 52986.336
DESTINO : JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO
MUNICIPAL DE LA DORADA, CALDAS
RADICADO: 2014-00183-00

2.- AVALÚO VEHÍCULO MOTOCICLETA PLACAS BRY-98C

DEMANDANTE: OSCAR JAIRO MONTOYA.
SOLICITANTE: DR. JOSE DE JESÚS GARCÍA
ARISTIZÁBAL - APODERADO
DEMANDADO: JHON JAIRO CHOPERENA ESPEJO
DESTINO : JUZGADO PROMISCUO
MUNICIPAL DE PUERTO SALGAR



FECHA DE VISITA: 15 DE OCTUBRE DE 2014
FECHA DE AVALUO: 20 DE OCTUBRE 2014

3.- AVALUO VEHÍCULO MOTOCICLETA PLACAS LAZ 95B

DEMANDANTE: SUPERMOTOS DEL TOLIMA S.A.S
DEMANDADO: JAIRO GARZÓN FIGUEROA Y
CLAUDIA PATRICIA MORENO RUIZ
RADICADO: 2011-00117

4- AVALUO VEHÍCULO MOTOCICLETA PLACA 81 B

NOMBRE: CESAR AUGUSTO PALACIO RENTERÍA
DESTINO: LUZ DORYS MACHADO MANCO
JUZGADO 3º. PROMISCUO MUNICIPAL
DE LA DORADA, CALDAS
SOLICITANTE: DR. JOSE DE JESÚS GARCÍA Aristizábal
Apoderado
DEMANDANTE: JAIRO DE JESÚS SUAREZ LONDOÑO

5- AVALUO VEHÍCULO MOTOCICLETA PLACAS HOX 52B

NOMBRE : GUILLERMO MENDOZA CASTAÑO, ÁNGEL
DARÍO MENDOZA Y DELFINA
HERNÁNDEZ QUINTERO
IDENTIFICACIÓN : 10167088
DIRECCIÓN : CARRERA 6 ENTRE CALLES 11 Y 12
INSCRIPCIÓN :
ÚLTIMO TRÁMITE : EMBARGO
DESTINO: JUZGADO 5º. PROMISCUO MUNICIPAL DE
LA DORADA, CALDAS

6.- AVALUO COMERCIAL DE VEHÍCULO AUTOMÓVIL DE PLACAS WDB 120

SOLICITANTE: DR. ANDRÉS FERNANDO DUSSAN ROJAS
DEMANDADO : MIGUEL ANTONIO HERNÁNDEZ
CC. 10.156.768
VEHÍCULO : AUTOMÓVIL
SERVICIO : PÚBLICO
AFILIADO : GRAN TRANSPORTADORA RIO TAX

7.- AVALUO VEHÍCULO CARROTANQUE



NORBERTO RODRIGUEZ

AVAL RAA 13883060

BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS Y RURALES -
MAQUINARIA Y EQUIPO - INMUEBLES ESPECIALES - SEMOVIENTES
INTANGIBLES: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL Y EXTRA CONTRACTUAL



NOMBRE : RUBÉN DE JESÚS CLAVIJO BOCANEGRA
IDENTIFICACIÓN : CC. 14.210.747 DE IBAGUÉ, TOLIMA
DIRECCIÓN : CARRERA 2 No. 21-06, LA DORADA
CONTINENTAL DE TRANSPORTES LTDA.

8.- AVALUO MOTOCICLETA PLACA EVR 19B

NOMBRE : SANDRA MILENA JARAMILLO ORTEGÓN
IDENTIFICACIÓN : CC. 30.386930
DIRECCIÓN : CALLE 47 C NO. 5-30 LA DORADA
INSCRIPCIÓN : INSPECCIÓN TRANSITO DORADA 20 DE
ABRIL DE 2007
ÚLTIMO TRÁMITE : PENDIENTE – 5 DE SEPTIEMBRE DE 2007
DESTINO: JUZGADO 4º. PROMISCO MUNICIPAL DE LA DORADA - 31-08-2007

AÑO 2024

AVALUO MOTOCICLETA UPP 94 C

SOLICITANTE:	OSCAR JAIRO OROZCO MONTOYA
PROCESO:	EJECUTIVO SINGULAR
DESTINO.	JUZGADO CUARTO PROMISCO MUNICIPAL
RADICADO:	173804089004201300226-00
APODERADO:	ANGIE LADY RAVE PLATA
DEMANDADO:	HILDA NARVÁEZ MARTÍNEZ Y OTROS
IDENTIFICACIÓN:	CC. 24714357
BIEN A AVALUAR:	MOTOCICLETA DE PLACAS UPP 94C
VALOR AVALUO:	\$ 929.000.00
FECHA DE VISITA:	5 DE FEBRERO DE 2024
FECHA DE ESTIMACIÓN:	8 DE FEBRERO DE 2024
FECHA DEL INFORME:	8 DE FEBRERO
FECHA DE ENTREGA:	15 DE FEBRERO DE 2024

Con la información anterior el despacho judicial observará que el perito llena las expectativas del Artículo 226 Y 227 del C.G. P. .

NORBERTO RODRIGUEZ
RAA. 13883060



Este expediente de este documento podrá verificarse en la página certificada superventana.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE HONDA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240209588689147008 Nro Matrícula: 362-31068
Página 1 TURNO: 2024-362-1-1657

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 02:39:12 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 362 - HONDA DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: HONDA VEREDA: HONDA
FECHA APERTURA: 21-10-2008 RADICACIÓN: 8051 CON: SIN INFORMACIÓN DE: 21-10-2008
CÓDIGO CATASTRAL: 0162013200170000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS
UN LOTE DE TERRENO CON TODAS SUS MEJORA Y DEMAS ANEXIDADES CON UNA EXTENSIÓN DE 0.384 METROS CUADRADOS VER: LINDEROS EN ESCRITURA NÚMERO 1353 DE 04 DE DICIEMBRE DE 1.964 NOTARIA UNICA DE HONDA CON FUNDAMENTO EN: SOLICITUD MATRÍCULAS ABIERTAS CON BASE EN: T. 12F.248 NO. 541.

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTÍMETROS CUADRADOS
COEFICIENTE: %

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO
la guarda de la fe pública

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE
Tipo Precio: URBANO
1) CL 9 # 14 - 8 12 ALTO DEL ROSARIO

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:
DESTINACIÓN ECONÓMICA:

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 09-01-1965 Radicación: S/N
Doc: ESCRITURA 1353 DEL 04-12-1964 NOTARIA UNICA DE HONDA VALOR ACTO: \$12,000
ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVENTA MODO ADQUISICIÓN
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RODRIGUEZ RODRIGUEZ MARIA VIRGINIA
A: RODRIGUEZ RODRIGUEZ MARIA ELENA X

ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 23-10-2012 Radicación: 2012-362-6-2898
Doc: ESCRITURA 486 DEL 10-08-2012 NOTARIA UNICA DE HONDA VALOR ACTO: \$120,467,000
ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0109 ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RODRIGUEZ DE CAMACHO MARIA ELENA CCM# 28775655
A: CAMACHO RODRIGUEZ VICTORIA EUGENIA CCM# 1054348623 X



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE HONDA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240209588689147008 **Nro Matrícula: 362-31068**

Página 3 TURNO: 2024-362-1-1657

Impreso el 9 de Febrero de 2024 a las 02:39:12 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

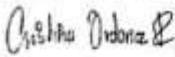
FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realech

TURNO: 2024-362-1-1657 FECHA: 09-02-2024

EXPEDIDO EN BOGOTA


GLORIA CRISTINA ORDOÑEZ RIBEROS
REGISTRADORA SECCIONAL (E)


**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO**
EL REGISTRO
La guarda de la fe pública

República de Colombia
legis


República de Colombia


ESCRITURA PÚBLICA No. (869)	
OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE	
REPUBLICA DE COLOMBIA	
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA	
NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO DE HONDA	
NOTARIA ENCARGADA: MARÍA DEL CARMEN CANAL CORTES	
FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTE (20) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO	
DOS MIL VEINTIUNO (2.021)	
FORMULARIO DE CALIFICACION	
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	
MATRICULA INMOBILIARIA: 362-31068.	
CÉDULA CATASTRAL: 010201320017000	
INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: LOTE DE TERRENO	
UBICACIÓN DEL PREDIO: CALLE 9 No 14 – 08 / 12 BARRIO ALTO DEL ROSARIO DEL MUNICIPIO DE HONDA DEPARTAMENTO DEL TOLIMA.	
NOTARIA ÚNICA DE HONDA TOLIMA	
NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO	
ACTO – CONTRATO	VALOR
COMPROVENTA (01250000)	\$120.000.000
LA VENDEDORA:	
VICTORIA EUGENIA CAMACHO RODRÍGUEZ. 1.054.348.623 DE LA DORADA.	
Representada por: MIGUEL ANGEL CAMACHO RODRIGUEZ.	
LA COMPRADORA:	
GLADYS ARIAS. 35.322.204 DE BOGOTÁ.	
La anterior información de conformidad a la Resolución 1156 del 29 de Marzo de 1996, de la Superintendencia de Notariado y Registro.	
En la ciudad de Honda, Departamento del Tolima, República De Colombia, en la Notaria	

Única del Círculo de Honda Tolima, cuya Notaría Encargada es la señora **MARÍA DEL CARMEN CANAL CORTES** se otorgó la escritura pública que consigna en los siguientes términos: -----

Compareció a la oficina de la notaría el señor **MIGUEL ANGEL CAMACHO RODRIGUEZ** vecino y residente en la Dorada (Caldas), de tránsito por esta ciudad, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, identificado con la cedula de ciudadanía No 10.161.623 de la Dorada (Caldas), quien obra en nombre, representación y guardador general de la señora **VICTORIA EUGENIA CAMACHO RODRÍGUEZ**, vecina y residente en La Dorada (Caldas), de tránsito por esta ciudad, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, identificada con la cedula de ciudadanía No 1.054.348.623 de la Dorada (Caldas), sentencia general "licencia judicial para venta", la cual se protocoliza con el público instrumento y manifestó: -----

PRIMERO: Que por medio de este instrumento transfiere a título de venta real a favor y para el patrimonio de la señora **GLADYS ARIAS**, mayor de edad, vecina y residente en La Dorada (Caldas), de tránsito por esta ciudad, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, de ocupación ama de casa, identificada con la cedula de ciudadanía No 20.634.443 de Guaduas (Cundinamarca).-----

Es a saber: El derecho de dominio y la posesión que tiene la exponente vendedora sobre el siguiente inmueble: -----

Un lote de terreno con una extensión superficialia de **TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (384M2)** junto con la edificación en el construida, demás mejoras, anexidades y servicios que le correspondan, todo ubicado en la **CALLE 9 No 14 – 08 / 12 BARRIO ALTO DEL ROSARIO DEL MUNICIPIO DE HONDA DEPARTAMENTO DEL TOLIMA**, este inmueble se identifica con la cedula catastral No 010201320017000 y matricula inmobiliaria No 362-31068, comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

POR EL FRENTE, HACIA EL SUR: Calle dicha de por medio con la casa quinta que fue del doctor Miguel Lozano, después de señor Ricardo Merino Visual, después de Daniel Gustavo Otero Lafarge, y hoy es del señor Lucas Galindo; -----

POR EL ORIENTE: Con casa y solar del señor Norberto Melo, después de Heliodoro Melo, hoy de Leonor Barreto viuda de Melo; -----

Este instrumento para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el notario.

legis

República de Colombia



República de Colombia



POR EL NORTE: Con casa y solar del señor Genaro Peñaloza, hoy de la señorita María Elisa Camacho Saldaña y el señor Miguel Aldana Diago Troncoso; -----

POR EL OCCIDENTE: Con casa de Jesús García. La pared del costado oriental con la señora Leonor Barreto Viuda de Melo, es medianera según escritura No 127 del 17 de Enero de 1943. -----

PARAGRAFO: No obstante la cabida y linderos, la venta se hace como cuerpo cierto. -----

SEGÚNDO TRADICION: Este inmueble fue adquirido por **LA VENDEDORA** por

ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN de la señora **RODRÍGUEZ DE CAMACHO MARÍA**

ELENA (Q.E.P.D) mediante escritura pública No 486 de fecha (10) de AGOSTO del año (2012),

otorgada en la Notaría Única de Honda (Tolima), acto que se encuentra debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos de Honda (Tolima) al folio de matrícula inmobiliaria No 362-31068. -----

TERCERO: PRECIO Que el precio de esta venta es la suma de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$120.000.000.00)**, dinero que la vendedora declara tener recibido de manos de la compradora a satisfacción. -----

PARAGRAFO: En cumplimiento a lo establecido en el artículo 61 de la ley 2010 de 2019, que modifica el artículo 90 del Estatuto Tributario, Bajo la gravedad del Juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en lo que se señale un valor diferente que no existan sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma, La Notaría Advierte que; en el caso de existir pactos, debería informarse el precio convenido en ello o de lo contrario deberá manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro y los derechos notariales serán liquidados sobre una base equivalente 4 veces el valor incluido en la escritura sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de Impuestos, para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción. -----

CUARTO: SANEAMIENTO. Declara **LA VENDEDORA** que el inmueble objeto de esta venta se encuentra libre de todo gravamen, tales como censo, demandas, hipotecas, anticresis, patrimonio de familia, arrendamiento por escritura pública, afectación a

SE0537985277

Z2H1M14457W7875B

25/3/2021

Vivienda familiar y demás condiciones resolutorias del dominio, comprometiéndose a salir al saneamiento en los casos de la Ley. -----

QUINTO:IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES: Declara **LA VENDEDORA** que el inmueble, objeto del presente contrato se encuentra a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones, incluso en lo relacionado con el impuesto predial y complementarios, se entiende que será de cargo de la Compradora cualquier suma que se cause o se liquide a partir de esta fecha con relación al citado. -----

SEXTO ENTREGA. – Desde hoy, **LA VENDEDORA** hace entrega real y material y a su entera satisfacción de los derechos sobre el inmueble objeto del presente contrato, junto con todos sus usos costumbres y servidumbres, anexidades y servicios a la Compradora. -----

SEPTIMO ACEPTACION: Presente **LA COMPRADORA, GLADYS ARIAS**, de las condiciones civiles ya dichas, dijo: -----

A) Que acepta la presente escritura y la venta que por ella se le hace por estar todo de acuerdo a lo pactado. -----

B) Que declara recibido el inmueble en el estado actual, el cual declara conocer y no tener reparo alguno. -----

CONSTANCIA DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: A continuación comparece nuevamente, **LA VENDEDORA**, de las condiciones antes mencionada para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la ley 258 del 17 de Enero de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, e indagado por el Notario **BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO**
DECLARA: Que el inmueble objeto del presente contrato en esta fecha NO está afectado a vivienda familiar. -----

Presente, **LA COMPRADORA, GLADYS ARIAS**, para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la ley 258 del 17 de Enero de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, e indagados por el Notario, previas las advertencias legales sobre los siguientes puntos: Si tiene vigente la sociedad conyugal, matrimonio, o unión marital de hecho, y si posee otro inmueble afectado a vivienda familiar, quien responde **BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO:** -----

a) Que su estado civil es casada con sociedad conyugal vigente. -----
b) Que es su mutua y expresa voluntad NO AFECTAR el presente inmueble ya que no

República de Colombia
legis



República de Colombia



será usado para este fin.

La (El) Notaria(o) advirtió a los comparecientes que la Ley establece que quedan nulos los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar.

PAZ Y SALVO MUNICIPAL: El Suscrito Tesorero de Falan (Tolima), certifica que RODRÍGUEZ CAMACHO MARÍA HELENA, se encuentra a PAZ Y SALVO con el fisco de ese municipio, hasta el 31 de Diciembre de 2021, con el predio 0102013200170000, Avaluó \$106.415.000.oo, expedido el dia 13/12/2021, según recio 10.022 documento que se protocoliza.

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:

Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, su real estado civil, los números de sus documentos de identidad, dirección, descripción, cabida y linderos, matrícula inmobiliaria del inmueble y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma en como quedó redactado.

2. Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y los otorgantes la aprueban totalmente, sin reserva alguna, consecuencia, asumen responsabilidad por cualquier inexactitud.

3. La Notaria no puede dar fe sobre la voluntad real de los comparecientes, salvo lo expresado en este instrumento, que fue aprobado sin reserva alguna por los comparecientes en la forma como quedó redactado.

4. Conocen la ley y saben que la Notaria responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento.

5. Se conocieron personal y directamente, antes de comparecer a la Notaria, para el otorgamiento de la presente escritura.

6- Que serán responsables civil, penal y fiscalmente en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales.

SEC9447160276
SE032-985276

YOL101AYDUFGG52

25/03/2021

7- solo solicitaran correcciones, aclaraciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y casos previstos por la ley. -----

===== POLITICA DE PRIVACIDAD ===== Los otorgantes expresamente declaran que NO AUTORIZAN la divulgación ni la comercialización, ni publicación por ningún medio, sin excepción alguna de su imagen personal o fotografía tomada en la Notaría Única de Honda-Tolima, ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, salvo lo relacionado con el presente instrumento y demás actos notariales que personalmente o por medio de apoderado soliciten por escrito conforme a la ley. -----

EL (LOS) (S) COMPARCIENTE(S) MANIFIESTAN PARA EFECTOS PROPIOS DE LA LEYES 333 DE 1996 Y 36 DE 1997 Y AQUELLAS NORMAS QUE LAS ADICIONEN O REFORMEN, QUE LOS BIENES INMUEBLES MATERIA U OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, Y TODOS LOS DINEROS, FUERON ADQUIRIDOS POR MEDIOS Y ACTIVIDADES LICITAS. -----

ADVERTENCIA SOBRE ESTUDIO DE TÍTULOS. SE ADVIERTE A LOS USUARIOS QUE LOS NOTARIOS NO HACEN ESTUDIOS SOBRE TITULACIONES ANTERIORES NI REVISIONES SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL (LOS) BIEN(ES) OBJETO DEL (LOS) CONTRATO(S) SOBRE LO CUAL NO ASUMEN NINGUNA RESPONSABILIDAD QUE CORRESPONDE A LOS PROPIOS INTERESADOS. — LEÍDO EL PRESENTE INSTRUMENTO EN FORMA LEGAL A LOS COMPARCIENTES Y ADVERTIDOS DE LA FORMALIDAD DEL REGISTRO LO FIRMAN EN PRUEBA DE ASENTIMIENTO JUNTO CON EL SUSCRITO NOTARIO QUIEN EN ESA FORMA LO AUTORIZA. -----

-LA SUSCRITA NOTARIA DEJA CONSTANCIA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS QUE FUERON PRESENTADOS POR LOS COMPARCIENTES PARA EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA, LOS CUALES SE PROTOCOLIZAN Y

Despach notarial para uso exclusivo en la escritura notarial. No tiene validez legal.

legis
República de Colombia



República de Colombia



RELACIONAN A CONTINUACIÓN:

PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL.

CERTIFICADO DE TRADICION.

FOTOCOPIAS DE LAS CEDULAS DE CIUDADANIA

SENTENCIA (LICENCIA JUDICIAL PARA VENTA)

DESPUES DE FIRMADO EL PRESENTE DOCUMENTO NO SE ADMITIRAN CORRECIONES, LLEGADO EL CASO LAS CORRECIONES SE REALIZARAN EN CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO LEY 960 DEL 1970 Y DECRETO REGLAMENTARIO 2148 DE 1983.

De conformidad con la Instrucción Administrativa No 01-09 de fecha 7 de mayo del 2008 se les advierte a los otorgantes que el registro de esta escritura deberá hacerse en la correspondiente oficina de Instrumentos Públicos y dentro de los dos (2) meses siguientes calendario contados a partir de la fecha de este otorgamiento, cuyo retardo causará intereses moratorios por mes o fracción de mes.

===== OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION =====

Leido este instrumento a los comparecientes lo aprobaron y firmaron junto conmigo la Notaria de todo lo cual doy fe. Declarando los comparecientes estar NOTIFICADOS de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos por los comparecientes, conforme lo mandado el artículo 102 del decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se da por entendidos y firmada en constancia.

El presente documento fue impreso en el papel de seguridad, Código de Barras SEO: 737985276-5277-5278-5279.

DERECHOS NOTARIALES. \$ 579.661 RESOLUCION NUMERO CERO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS (00536) DEL VEINTIDOS (22) DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021) DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO SUPERINTENDENCIA Y FONDO NACIONAL: \$30.900.00 IVA \$ 110.136.00 RETENCIÓN \$1.200.000

LA VENDEDORA:

VICTORIA EUGENIA CAMACHO RODRÍGUEZ, Representada por el señor:



MIGUEL ANGEL CAMACHO RODRIGUEZ



C.C. No. 10'161.623 Dda

DIRECCIÓN: calle 7° N° 4-59

TEL o CEL: 310 3477163

OCUPACION: M. V. Z

CORREO: — — —

LA COMPRADORA:



GLADYS ARIAS.



C.C. No. 35'322-204

DIRECCIÓN: calle 73 N° 5-41

TEL o CEL: 313 4982723

OCUPACION: Hogar

CORREO:



MARÍA DEL CARMEN CANAL CORTES

NOTARIA UNICA ENCARGADA DEL CÍRCULO DE HONDA

ELABORADA POR ANGIE PAOLA DIAZ RENDON.

Este papel no es válido para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene efecto para el notario



NORBERTO RODRIGUEZ

AVAL RAA 13883060

BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS Y RURALES -
MAQUINARIA Y EQUIPO - INMUEBLES ESPECIALES - SEMOVIENTES
INTANGIBLES: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL Y EXTRA CONTRACTUAL





PIN de Validación: a7cf60a57



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) NORBERTO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13883060, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Noviembre de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-13883060.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NORBERTO RODRIGUEZ 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
13 Nov 2020

Regímen
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
13 Nov 2020

Regímen
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
13 Nov 2020

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7c60e57



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Régimen
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
13 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7c60e57



RAA
Registro Abierto de Avaluadores



RAA
Registro Abierto de Avaluadores

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Smovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Régimen
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
13 Nov 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a7c60a57



Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Regimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: LA DORADA, CALDAS
Dirección: CARRERA 2 NO. 14-17 OFICINA 1
Teléfono: 3132073845
Correo Electrónico: norbertorodriguez060@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avaluos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

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) NORBERTO RODRIGUEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 13883060

El(la) señor(a) NORBERTO RODRIGUEZ se encuentra al dia 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

a7c60a57



PIN de Validación: a7c60e57



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



NORBERTO RODRIGUEZ

AVAL RAA 13883060

BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS Y RURALES -
MAQUINARIA Y EQUIPO - INMUEBLES ESPECIALES - SEMOVIENTES
INTANGIBLES: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL Y EXTRA CONTRACTUAL



CONTESTACION DE LA DEMANDA RECISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA RADICADO 2023-00481-00

Alvaro Camacho Rodriguez <alcarosa10@hotmail.com>

Jue 21/03/2024 16:01

Para: Juzgado 05 Promiscuo Municipal - Caldas - La Dorada <j05prmpalladorada@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

CONTESTACION DE LA DEMANDA RECISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA CONSTETACION.pdf;

No suele recibir correos electrónicos de alcarosa10@hotmail.com. [Por qué esto es importante](#)

Enviado desde [Outlook](#)

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO PROMISCOU MUNICIPAL

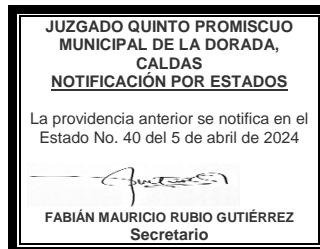
La Dorada Caldas, abril cuatro (4) de dos mil veinticuatro (2024)

Sustanciación: Nro. 344
Proceso: Rescisión por Lesión Enorme
Demandante: JUAN SEBASTIAN CAMACHO Y OTROS
Demandado: MIGUEL ANGEL CAMACHO RODRIGUEZ
GLADYS ARIAS
Radicado: 2023-00481-00

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 370 del Código General del Proceso, se corre traslado al demandante de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada a través de sus apoderados judiciales, por el término de cinco (5) días, para que se pronuncie sobre ellas, adjunte y pida las pruebas que se pretenda hacer valer si así se considera pertinente.

Por otra parte, se reconoce personería jurídica a los profesionales del derecho ALVARO CAMACHO RODRIGUEZ con T.P. 22167 y DIEGO VLADIMIR RODRIGUEZ GOMEZ con T.P. 220.879, para que representen a MIGUEL ANGEL CAMACHO RODRIGUEZ y GLADYS ARIAS respectivamente, en los términos y para los efectos del poder conferido (archivo 48 y 49 del expediente electrónico).

NOTIFÍQUESE,



Firmado Por:
Angela Maria Pinzon Medina
Juez
Juzgado Municipal

**Juzgado 005 Promiscuo Municipal
La Dorada - Caldas**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **adecd0e332c64ed72c806b18a22075aaba348a40f8ca6e16ea2b00880503c514**
Documento generado en 04/04/2024 04:52:35 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

SECRETARÍA: abril 2 de 2024. A Despacho de la señora Juez el presente proceso verbal dentro del cual se advierte que el término otorgado al señor ALVARO CAMCHO RODRIGUEZ para contestar la demanda en calidad de vinculado, falleció el 6 de marzo de 2024, sin que haya pronunciamiento alguno (ver acta de notificación vista a folio 122). Sírvase proveer.


FABIÁN MAURICIO RUBIO GUTIÉRREZ
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO QUINTO PROMISCO MUNICIPAL
La Dorada Caldas, abril cuatro (4) de dos mil veinticuatro (2024)

Sustanciación: Nro. 345
Proceso: Rescisión por Lesión Enorme
Demandante: JUAN SEBASTIAN CAMACHO Y OTROS
Demandado: MIGUEL ANGEL CAMACHO RODRIGUEZ
Vinculado: GLADYS ARIAS
Radicado: ALVARO CAMACHO RODRIGUEZ
Radicado: 2023-00481-00

Constatada la veracidad del informe secretarial que antecede, considera el Despacho que la parte demandante realizó en debida forma la notificación personal del señor ALVARO CAMACHO RODRIGUEZ, vinculado al proceso como litis consorcio necesario por parte pasiva, de conformidad con lo previsto en la Ley 2213 de 2022, y a la fecha ha guardado silencio, se tendrá por no contestada la demanda y en consecuencia de ello, se aplicará lo normado en el artículo 97 del CGP, que indica:

“La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.”

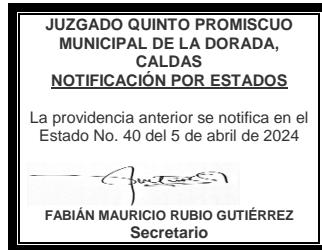
En tal virtud, el **Juzgado Quinto Promiscuo Municipal de La Dorada**,

R E S U E L V E

ÚNICO: TENER POR NO CONTESTADA la demanda por parte del señor ALVARO CAMACHO RODRIGUEZ, vinculado al proceso como litis consorcio

necesario por parte pasiva, y aplíquese las consecuencias jurídico procesales del artículo 97 del CGP, de conformidad a lo expuesto en consideración.

NOTIFÍQUESE,



Firmado Por:

Angela María Pinzon Medina

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 005 Promiscuo Municipal

La Dorada - Caldas

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 204dbbc6c0c96a6890619ebbecd9d871c590d56e106448b92b449f84c95be469

Documento generado en 04/04/2024 04:52:33 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>