

Señor (a):

Juzgado Quinto Promiscuo Municipal.

La Doradal, Caldas.

E. S. D.

Ref.: Proceso Ejecutivo de **SERVICIOS LOGISTICOS DE ANTIOQUIA S.A.S.** contra **YULEY MARÍA MONTERO UTRIA, JHON EDINSON VALDERRAMA LOPEZ Y MARÍA EUGENIA LOPEZ BEDOYA.**

Rad.: **173804089005-20200003100.**

Asunto: **APORTO AVALÚO DE BIEN INMUEBLE CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 104-10424 Y CUENTA DE COBRO NÚMERO U-300822-135.**

JOSÉ DE JESÚS GARCÍA ARISTIZÁBAL, mayor de edad, vecino de Puerto Triunfo, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como representante legal para asuntos judiciales de la parte demandante, en el proceso de la referencia, por este medio respetuosamente aporto el avalúo del bien inmueble con matrícula inmobiliaria N° 106-10424, el cual se encuentra debidamente embargado y secuestrado, una vez en firme, solicito se fije fecha para la diligencia de remate del bien inmueble. Lo anterior siguiendo las reglas establecidas en el artículo 444 del Código General Del Proceso. En el mismo sentido, aporto la cuenta de cobro número U-300822-135 para que sea tenida en cuenta en las costas procesales.

Anexo: Avalúo número U-300822-135 y cuenta de cobro número U-300822-135.

Atentamente,



JOSÉ DE JESÚS GARCÍA ARISTIZÁBAL

C. C. N° 71'480.029

T. P. N° 139.326 del C. S. de la J.

AVALUÓ BIENES URBANOS U-300822-135

1. INFORMACIÓN BÁSICA

Solicitante Avaluó: Demandante: Servicios Logísticos de Antioquia S.A.S identificado con NIT Nro. 9005613812 Demandada: María Eugenia López Bedoya identificado con Cedula de Ciudadanía Nro. 30.385.140		1.1 Ubicación: Coordenadas: 5°24'36"N, 74°41'22"W Altitud 173 msnm Distancia 165 kilómetros de Manizales Temperatura Promedio 25 °C Lote de terreno denominado "El Rancho"-Vereda Purnio"
1.2 Destino de Avaluó: Juzgado Quinto Promiscuo Municipal de la Dorada		1.2.1 Radicado: 2020-00031 1.2.2 Proceso: Ejecutivo Hipotecario Patrimonial
1.3 Fecha de la visita: 05 de agosto de 2022	1.4 Fecha del Informe 30 de agosto de 2022	1.5 Tipo de Inmueble: Lote de terreno rural denominado "El Rancho"
1.6 Objetivo: Determinar el valor comercial del bien inmueble objeto de avaluó, el valor comercial se entiende como el valor más razonable o probable de venta por el cual el bien inmueble podrá ser transado en un mercado abierto y en una transacción libre y espontánea, sin presiones y en efectivo y entre un comprador dispuesto a comprar y el vendedor a vender dado unas condiciones económicas y sociales que en su momento afectan el precio final del bien objeto de negociación y conociendo las características físicas y jurídicas del mismo.		
1.7 Información: La Dorada es un municipio colombiano ubicado en el extremo oriental del departamento de Caldas, en la región conocida como Magdalena Medio. Es considerado como el segundo municipio ganadero de Colombia, después de Montería, y el segundo más importante del departamento, después de Manizales. Localización: Departamento de Caldas, Municipio La Dorada Caldas, zona o subregión denominada el Magdalena Caldense, a una altitud de 173 msnm, sus coordenadas son 5°24'36"N, 74°41'22"W ". La ciudad tiene una población aproximada de 76.574 habitantes. Distancia 165 kilómetros de la capital departamental de Manizales. GEOGRAFIA: Límites del municipio: <ul style="list-style-type: none"> • Por el norte con Sonsón (Antioquia). • Por el sur con el río Guarinó, que lo separa de Honda (Tolima). • Por el oriente con el río Magdalena, que lo separa de Puerto Boyacá (Boyacá), 		

Puerto Salgar y Guaduas (Cundinamarca)

- Por el occidente con Victoria y Norcasia (Caldas).

Extensión total: 574 Km2

Temperatura media: 25°C.

Según el PBOT de 2013 de la Dorada Caldas:

ARTÍCULO 164. Zonificación de usos del suelo. En el territorio rural del Municipio de La Dorada se establecen las siguientes zonas para la asignación de los usos del Suelo Permitidos:

- **Zona de Protección Ambiental.** La conservación y protección ambiental de áreas forestales, corrientes hídricas, zonas de amenaza y riesgo es el objetivo principal de esta zona de asignación de usos, de igual forma puede contener usos compatibles, siempre y cuando se cumplan con las restricciones y determinantes de la Autoridad Ambiental.
- **Zona de Comercio y Servicios del suelo suburbano.** Se caracteriza por la presencia de usos comerciales y de servicios, acompañado de usos compatibles como la vivienda, entre otros.
- **Zona Industrial.** Son zonas especializadas en la presencia intensiva del uso industrial de baja, mediana y gran escala y de los usos compatibles.
- **Zona agropecuaria.** Son zonas que tienen una vocación agrícola, pecuaria, forestal y de explotación de los recursos naturales, según lo definido por las clases agrológicas tipo II, III, IV y VI.

ARTÍCULO 165. Características Principales de los Centros Poblados.

Buenavista.

Buenavista se encuentra asentado sobre la clase agrológica tipo III, por tal razón la zona de expansión estará definida por suelos con clases IV, V y VI, así como aquellos lugares donde no haya presencia de amenaza y se asegure la conexión vial con otros caseríos y la cabecera municipal.

Este centro poblado deberá desarrollarse bajo la figura de Plan Local, estos son instrumentos de planificación que permiten la asignación de normatividad de manera más específica en la escala local. El proceso de formulación y aprobación se dará conforme las disposiciones de la ley para los Planes Parciales.

Purnio.

El 79,63% del suelo de este caserío está sobre la clase agrológica tipo II, se restringirá toda actividad de expansión, o actuaciones urbanísticas.

Se reasentarán las familias que invaden el corredor férreo confirmadas por un total 38 viviendas; por lo tanto la zona propuesta para el reasentamiento de esta población se considerará dentro del mismo caserío en aquellas zonas que no posean una vocación agrícola tipo II, es decir en zonas tipo VI (hacia el oriente del caserío). El proceso de reasentamiento deberá regirse bajo los siguientes criterios:

- Respetar la franja de la vía férrea (10 mts a lado y lado)
- Respetar la franja de desaceleración de la vía nacional (15 mts)
- No asentarse sobre los suelos de protección de los humedales.

ARTÍCULO 167. Asignación de usos del suelo. Se describen las categorías de los usos del suelo rurales para el municipio de La Dorada, los cuales se consignaron en 12 fichas Normativas para el suelo Rural (DR).

SUELO RURAL: Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

USO PRINCIPAL: Comprende la actividad o actividades más aptas, de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad de la zona rural

USO COMPATIBLE: Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponden a la aptitud, potencialidad, y demás características de productividad y sostenibilidad.

CONDICIONES: Comprenden todas las restricciones que no corresponden con la aptitud de la zona. Algunas actividades se pueden desarrollar bajo algunas condiciones de control y mitigación de impactos.

USO DEL SUELO RURAL: Es la destinación asignada al suelo rural de acuerdo con la actividad o actividades que se pueden desarrollar en él y que requieren de una infraestructura definida.

SUELO RURAL PRODUCTIVO: Es el suelo que mejor conserva las actividades agropecuarias propias del campo, es decir el suelo dedicado a cultivos.

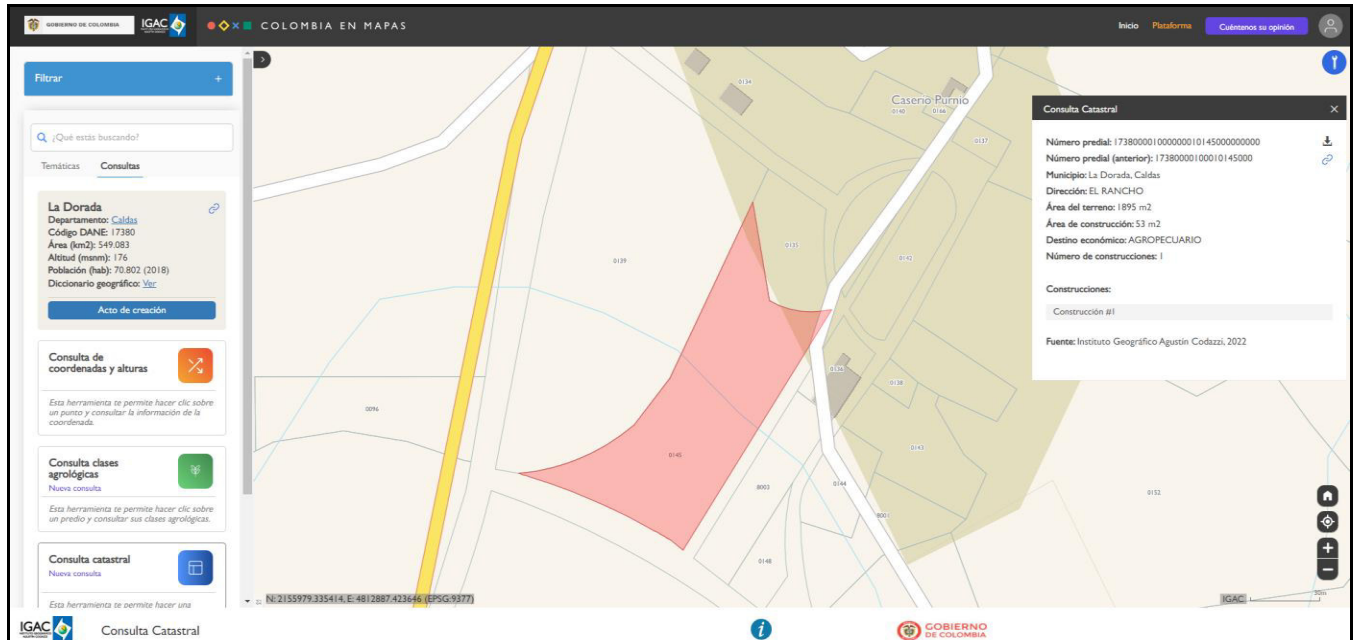
SUELO RURAL PARA VIVIENDA CAMPESTRE: En este suelo se localizan viviendas de recreo, descanso o turismo, para las personas que viven en la ciudad. Aquí se pueden encontrar conjuntos de viviendas o parcelaciones.

SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: Es un suelo que posee valores especiales por albergar recursos naturales, ser fuente de abastecimiento de agua, áreas de bosque o zonas de riesgo. Este suelo se debe proteger de manera especial por ser santuario de la biodiversidad.

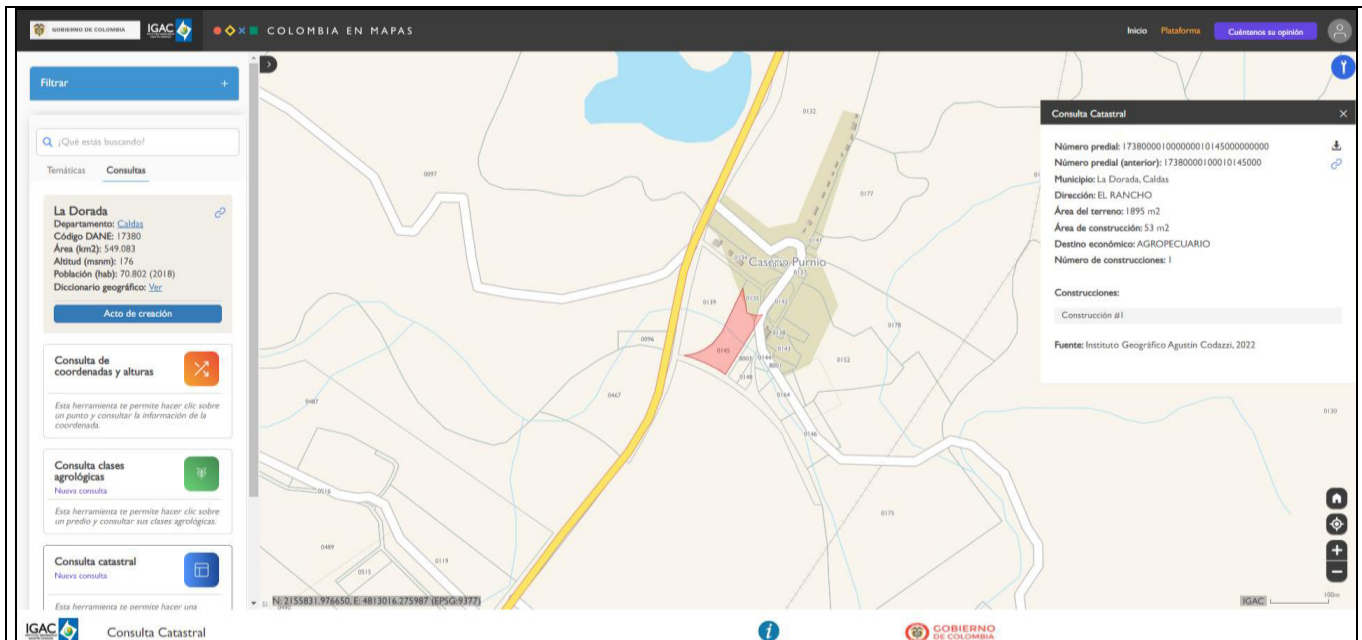
SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS: En este suelo se han desarrollado actividades especiales, como la agroindustria, el turismo, o actividades logísticas.

Parágrafo: Los usos del suelo que no se describen en las fichas normativas del Municipio de La Dorada se considerarán como no permitidos.

Los usos del suelo asignados para el suelo rural del municipio de La Dorada, se encuentran consignados en las fichas normativas (DR) adoptadas por este acuerdo y en el Modelo de Ocupación Rural.



<https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>



Código predial Actual 173800001000000010145000000000

Se consultó la norma en el IGAC y se observa una destinación agropecuaria con usos actuales habitacionales.

1.7 Dirección: Lote de terreno denominado "El Rancho"- Vereda Purnio"	1.8 Urbanización o Barrio: Centro Poblado Vereda el Purnio	1.9 Estrato: Residencial 3
1.10 Ciudad o Municipio: La Dorada, Caldas	1.11 Destinación Actual del Inmueble: Habitacional	
1.12 Documentos suministrados para el avalúo:		
<ul style="list-style-type: none">• Certificado de tradición y libertad con matrícula inmobiliaria Nro. 106-10424 generado el 21 de agosto de 2020 a las 10:37:01 am (No está vigente se deja constancia y se salva responsabilidad alguna)• Escritura Publica Nro. 0527 del 21 de abril de 2017 de la Notaria Única de la Dorada –Caldas.• Diligencia de secuestre Auto 25• Consulta del PBOT de la Dorada Caldas(vigente)		
Nota; esta documentación y su trazabilidad también reposan en el expediente del proceso		

2. TITULACIÓN

2.1 Propietario: Según se observa en el certificado de tradición y libertad en la anotación Nro. 007 la propietaria es: María Eugenia López Bedoya identificada con Cedula de Ciudadanía Nro. 30.385.140	2.2 Título de Adquisición: Escritura Publica Nro. 0527 del 21 de abril de 2017 de la Notaria Única de la Dorada - Caldas. Nota: El evaluador solo advierte una realidad
---	---

	del certificado de tradición y libertad para fines prácticos, es un abogado quien debe realizar el respectivo estudio de títulos, salvo responsabilidad alguna.
2.3 Matrícula Inmobiliaria: 106-10424	2.3.1 Fuente: Certificado de tradición y libertad
2.4 Registro Catastral: 1738000010000000101450000000000	2.4.1 Fuente: Certificado de tradición y libertad

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.4 Características del sector de localización: Sector con destinación habitacional, sus calles están sin pavimentar, sin vías debidamente trazadas, hay pobre equipamiento, bajas luminarias, señalizaciones, instalación completa de red de servicios públicos, los inmuebles presentan regular norma constructiva la mayoría de ellas sin ser estructuras sismorresistentes.		
3.2 Actividades predominantes del Sector:	3.4 Tipos de Edificación del Sector:	
Habitacional	Viviendas de estructuras tradicionales con adecuaciones menores es un barrio homogéneo.	
3.5 Edificaciones importantes del sector	3.6 Vías de acceso	3.7 Transporte Público
No hay relevantes, pero se destaca El Hotel Ocala la Posada del Transportador, Parador la Portada Tradicional y la Hacienda Villa Dilia	Vía Guarinocito-La Dorada	El municipio cuenta con servicio público de taxi e intermunicipal, facilidad y acceso continuo a medios de transporte.

3.8 Actividad Edificadora
Moderada, sector de transición con baja demanda y sin consolidar, hay oferta considerable de casas lotes para urbanizar e inmuebles para la venta, el inmueble tendría un tiempo máximo de comercialización de 8 meses, es de resaltar el momento social económico del municipio que depende en gran medida de la cotización internacional de los precios del crudo, la oferta actual de vivienda y en especial de lotes para construir

3.8.1 Mercado de soluciones habitacionales: En la manzana catastral no aplica, predominan barrios sin consolidar, viviendas dispersas, no homogéneas a orillas del Rio Purnio, materiales no sismorresistentes, no es muy común la remodelación de inmuebles que aprovechan el potencial de desarrollo creciendo en altura según la norma urbanística.
3.8.2 Perspectiva de Valorización: Perspectivas de valorización futuras bajas, por el momento maneja incrementos de valorización que se ajustan al IPC año por año, es de resaltar que la dinámica comercial del caserío está directamente relacionada con el sistema Vial Dorada Honda este último con disminución en su flujo dado la entrada en operación de la ruta del sol y otras vías modernas que evitan el paso por este caserío ahorrando a los viajeros tiempo y recursos en sus desplazamientos entre ciudades principales.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

4.4 Identificación Urbanística: Lote de terreno denominado "El Rancho"- Vereda Purnio"	
4.2 Cabida Superficial: 1.895M ²	4.2.1 Fuente: Escritura Pública Nro. 0527 del 21 de abril de 2017 de la Notaria Única de la Dorada –Caldas.

4.3 Linderos:			
Alinderado como aparece en la Escritura Publica Nro. 623 del 14 de Julio de 2018 de la Notaria Única del circulo de Puerto Boyacá – Boyacá			
Lote de terreno de una cabida aproximada de 1895 Metros Cuadrados según catastro, y con un área construida de 53 Metros Cuadrados, junto con la casa de habitación con él construida, demás mejoras y anexidades, junto con matrícula Nro 106-10124 comprendido de los siguientes linderos: Por el frente desde el punto del ferrocarril en el río Purnio dando a la carrilera a lo largo de la zona pasando por un guamo macheto, hasta un guacimo, cuarenta y tres metros treinta centímetros; por el lado izquierdo desde el guacimo, por el borde del barranco que está a mano derecha hasta ponerse frente a una palma real; por el mismo barranco hasta un copete y de este a la margen izquierda del río y por el lado derecho, río abajo hasta el puente del ferrocarril.			
4.3.1 Fuente:			
Escritura Pública y Certificado de tradición y libertad			
4.4 Forma Geométrica: Regular se asemeja a un rectángulo	4.5 Frente: 8.94 Metros	4.4 Fondo: 7.18 metros	4.7 Relación Frente-Fondo: 1 a 2 funcional y permite buenas distribuciones

5 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

5.1 Distribución general:
El bien inmueble es una vivienda unifamiliar de una planta, con Cocina, Baño, dos alcobas y patio
5.2 Generalidades:
<u>Planta N° 1</u>
Piso: En mortero en regular estado.
Techo: En lámina de aluminio en regular estado.
Paredes: Algunas secciones en pañete y pintura y otras en madera en regular estado
Cocina: Pequeño mesón en cemento esmaltado en regular estado.
Alcobas: Dos alcobas con piso en cemento esmaltado y paredes en pañete y pintura, con otras secciones en madera.
Baños: Baño con piso en cemento esmaltado, pared en ladrillo a la vista y otra sección en lámina de aluminio en regular estado.
Fachada: Piso en mortero, paredes pañetadas y pintadas al vinilo, puertas y ventanas metálicas

5.3	Edad de la edificación: Se calcula según documentos legales en unos 30 años
5.4	Especificaciones constructivas: Estructura mampostería no reforzada con grietas visibles, muros perdieron la línea, en mal estado de conservación
5.5	Estado de conservación: El estado de conservación se valora a la luz de la resolución 620 de 2008 del IGAC y con la metodología de depreciación por edad y estado de conservación según tablas de Fitto y Corvinni Clase 4.5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación, basadas en las tablas de Fitto y Corvinni.
5.6	Equipamiento especial: Ninguno
5.7	Servicios Públicos: Agua de acueducto veredal, aguas residuales no conectadas a sistema de alcantarillado con Descarga a fuentes de agua gas propano (pipeta), energía de la CHEC

6 CONSIDERACIONES GENERALES

CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

El tasador no tiene ningún interés, directo o indirecto con los bienes valuados, además no lo liga, ni con el solicitante, ni con los propietarios del lote, lazos familiares o de alguna otra índole

CONDICIONES LIMITATIVAS

No se ha realizado ningún tipo de investigación legal de la propiedad, No asumo responsabilidad alguna por la descripción legal de la propiedad que se valúa o cualesquiera aspectos legales, incluyendo aquellos que surjan de los títulos de propiedad o gravámenes. Se considera que el título de propiedad esta correcto y la propiedad es comercializable en tanto no se indique lo contrario. La información proporcionada por terceros en la cual está basada la valorización realizada, es considerada confiable pero no me hago responsable por la veracidad de la misma.

Ninguna garantía está dada con respecto a la veracidad y exactitud de la información, sin embargo, el máximo esfuerzo fue realizado para comprobar su veracidad

En el estudio no se tienen en cuenta las características geológicas 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.

Martin Ferley Arismendy, podrá ser requerido para dar testimonio o asistencia en juicios y tribunales o cualquier otro litigio por razones de este reporte, siempre, y cuando se haya convenido previamente los honorarios, los viáticos y los gastos de transporte de ser necesario, por su asistencia.

Este informe no será distribuido a terceros de cualquier forma sin el consentimiento y aprobación por escrito de Martin Arismendy.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el ministerio de desarrollo económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un año. A partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Es importante el hacer notar la diferencia que puede existir entre cifras del avalúo efectuado y el precio de una eventual negociación. Es posible que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio realizado conduce al valor del inmueble en el precio de negociación intervienen múltiples factores subjetivos o circunstancias imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad del comprador, todos puede influir en las variaciones del precio hacia arriba o abajo.

7 AVALÚO COMERCIAL – MEMORIAS DEL CALCULO Y METODOLOGIAS IMPLEMENTADAS

Para el cálculo de este inmueble se emplea las metodologías valuatorias establecidas dentro del marco de la ley 388 de 1997 (IGAC Resolución Nro. 620 de 2008 dentro del marco de la Ley 388 de 1997).

El terreno y la construcción se valora por metodología de comparación de mercado **Capítulo I Artículo 1º.-** Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

También se realiza tratamiento con las formulas estadísticas permitidas (Capitulo VII Formulas estadísticas)

INVESTIGACION VALOR METRO CUADRADO CONSTRUIDO

REFERENCIA UNO	
Descripción	La Dorada Caldas, sobre avenida Marlboro, calle de alto trafico, frente estación del tren, terreno totalmente plano, casa de un solo piso al inicio del terreno, buen precio, listo para escriturar, área total del terreno mil ochocientos treinta y dos metros
Barrio	Marlboro
Area	1.832 m ²
Dato	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-la-dorada-la-dorada-caldas/MC26101691
Contacto	Juan Andres
Celular	318 8584156
REFERENCIA DOS	
Descripción	Excelente Lote de 1.381 M2, en Mariquita Tolima, región de Pantano grande, ubicado en la vía para Honda Kilómetro dos, tiene veinticinco metros de frente por cincuenta y cuatro metros de fondo aproximadamente, especial para construir casa de descanso. Contacto Luis Felipe Diaz. Inmobiliaria Profesional
Barrio	Mariquita Tolima
Area	1.381 m ²
Dato	https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/casa/9813985-lote-en-venta-en-mariquita-tolima?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Contacto	Inmobiliaria profesional
Celular	3006193418

ANEXO No. 1 ESTUDIO DE MERCADO										
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA - MUNICIPIO DE LA DORADA CALDAS -										
PREDIO106-10424										
Nº	FECHA	UBICACIÓN	TEL. FUENTE	NOMBRE CONTACTO	TIPO DE FUENTE	AREA TERRENO (m²)	AREA CONST. M2	AREA CONST. OTAS MEJORAS	OBSERVACIONES	PRECIO V/O VENTA
1	16/08/2022	La Dorada Caldas	318 8584156	Juan Andres	Oferta	1832	150.0	0.0	La Dorada Caldas, sobre avenida Mariboro, calle de alto trafico, frente estación del tren, terreno totalmente plano, casa de un solo piso al inicio del terreno, buen precio, listo para escriturar, área total del terreno mil ochocientos treinta y dos metros	\$ 350.000.000
2	16/08/2022	Mariquita Tolima	3006193418	Inmobiliaria profesional		1381	0.0	0.0	Excelente Lote de 1.381 M2, en Mariquita Tolima, región de Pantano grande, ubicado en la vía para Honda Kilómetro dos, tiene veinticinco metros de frente por cincuenta y cuatro metros de fondo aproximadamente, especial para construir casa de descanso. Contacto Luis Felipe Diaz, Inmobiliaria Profesional	\$ 120.000.000

Anexo 1 – Estudio de Mercado

MEDIA ARITMETICA	\$ 37.682
DESVIACION ESTÁNDAR	1.762,62
COEFICIENTE DE VARIACION	4,68%
Maximo	39.444,57
Minimo	35.919,33

Anexo 2; Tabla tratamiento estadístico

Se toma el valor del limite inferior dado la irregularidad del lote, la presencia del Rio Purnio en uno de sus linderos con frecuentes desbordamientos del mismo.

MEMORIAS DE CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION

Método de Costo de Reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto del avaluó conociendo el costo de construir uno igual o similar a precios y condiciones actuales después de restarle la depreciación acumulada.

Se toma como referencia inicial para el cálculo del valor de la construcción a precios de hoy el valor del metro cuadrado Nuevo en el sector el cual se hayo a través de consulta de mercado, encuesta a avaluadores, profesionales del negocio inmobiliario y con construcciones referentes vendidas en un término inferior de seis meses, se establece un precio de Metro cuadrado de inmueble nuevo o precio de reposición de **\$606.224** con base a este dato encontramos el valor total del inmueble, y este a través del método de depreciación Normal calculado con las tablas de Fitto y Corvini nos permitirá conocer el valor del inmueble dado su edad y estado de conservación:

Ecuación para cálculo de la Depreciación del Inmueble: 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.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

$$\text{Clase 4: } Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$$

Tabla de Heidecke

Estado Calificación	Condiciones físicas (%)	Clasificación	Coeficiente %
4.5	El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.	Mal Estado	87.10 %

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$$A = Vn - (Vn * Y) + Vt$$

En donde:

A = avalúo del bien

Vn = valor nuevo de la construcción.

Vt = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

* = multiplicación.

Tabla de datos	Area
Area Terreno	1895
Área construida	53,00
Area Libre	1842,00
Vetustez o edad del inmueble	30
Vida Útil	50
Edad en % de la Vida = X	60%
Clase del inmueble	4,5
Valor Porcentual a descontar = Y	87,10%
Precio M² Nuevo	\$ 606.224
Precio M² (después de Depreciación)	\$ 78.203
Valor Construcción Global con Depreciación	\$ 4.144.753

COSTOS DE CONSTRUCCION FEBRERO 01- 2022					CONSTRUDATA 201		Dic 2021- a Feb 2022
▲ 7,4 %							
TIPO	# PISOS	ESTRATO	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)	Especificaciones
MULTIFAMILIAR ALTO		FULL ACABADOS IMPORTADOS	3.284.132	4.032.104			
Multifamiliar alto		Típico	2.321.494	2.885.823			
Multifamiliar medio alto		5-6	1.872.585	2.178.481			
Multifamiliar medio -medio		4-5	1.849.874	2.134.165	2.284.780	2.627.497	12 pisos, 80 m²
Multifamiliar medio -bajo		4	1.348.854	1.892.683			
Multifamiliar medio, una alcoba		4, 5	1.760.207	1.909.090			
Multifamiliar VIS		3	1.405.317	1.611.208	1.424.785	1.638.503	5 pisos, 50 m²
Multifamiliar VIP		2-3	1.193.002	1.377.367	1.199.568	1.379.503	5 pisos, 42 m²
Multifamiliar en mampostería estructural sin acabados			1.254.287	1.394.650			115%
Unifamiliar alta, acabados premium - importados.		alto	4.300.616	4.773.682			
Unifamiliar alta	2	6	2.842.250	3.467.544			
Unifamiliar media - media	2	5 A 4	2.049.909	2.386.357	2.110.876	2.427.507	2 pisos, 90 m²
Unifamiliar media- baja	2	3 A 4	1.846.023	2.071.992			
Unifamiliar mínima tipo 1		1	966.289	1.071.059			
Estructura a todo costo en concreto	NSR-10	> 10 pisos	485.107	557.872	520.244	598.281	Multifam. medio
Mampostería Estructural		2-3	513.779	606.224	539.806	620.777	Multifam. VIP
V.I.S. Unifamiliar			1.333.014	1.569.274	1.482.103	1.704.418	2 pisos, 71,50 m²

Tabla costos de Reposición por tipología de vivienda

CUADRO RESUMEN DE VALORES

7.1 Terreno		
Área Mts2	Valor \$ / Mt2	Valor total
1895	\$ 36.000	\$ 68.220.000
7.2 Construcción		
Casa 53 m²	\$ 78.203	\$ 4.144.753
Total avalúo		\$ 72.364.753
Valor en letras: <u>Setenta y dos millones trescientos sesenta y cuatro mil setecientos cincuenta y tres pesos moneda legal colombiana.</u>		

Este es el valor del Inmueble con fecha Agosto de 2022 con valores económicos en pesos colombianos para el Municipio de La Dorada Caldas


MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA

RAA AVAL 15.372.346

Economista U.N sede Medellín / Especialista en Gerencia Financiera U.A.L

[Pag11]

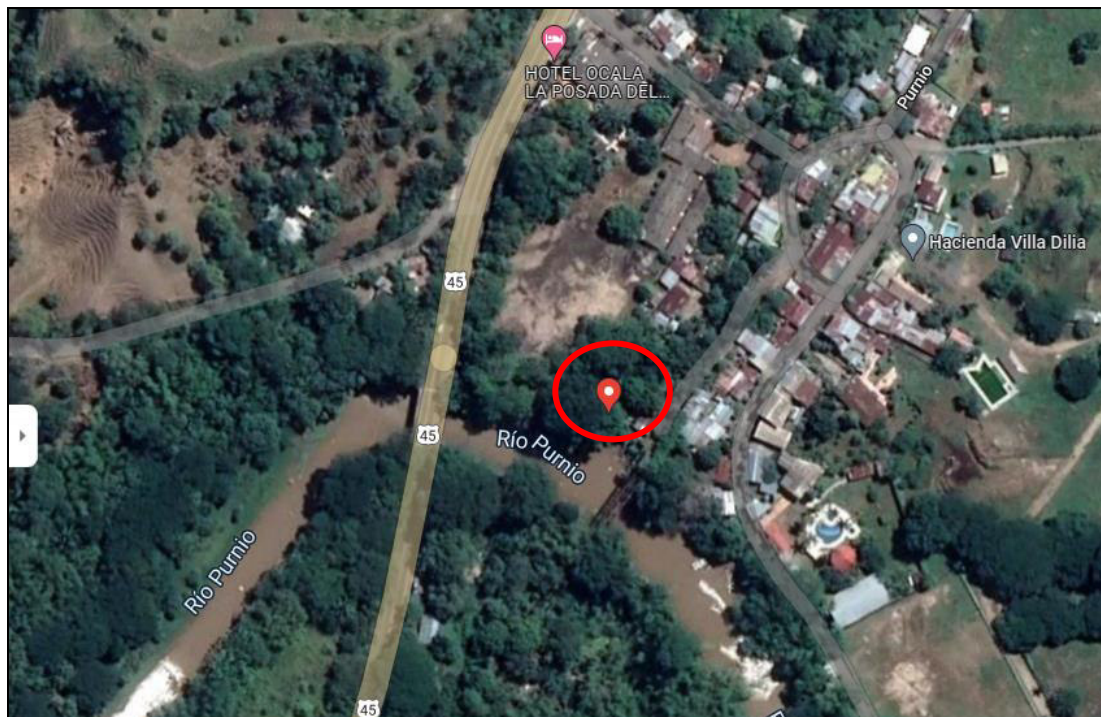
Carrera. 39 51-480 Casa 12 Manzana B – Sendero Verde
 Santuario Ant. – Cel 3206715419 Email martinarismendy@hotmail.com

8.

REGISTRO FOTOGRAFICO



Lote de terreno "El Rancho"- Vereda Purnio



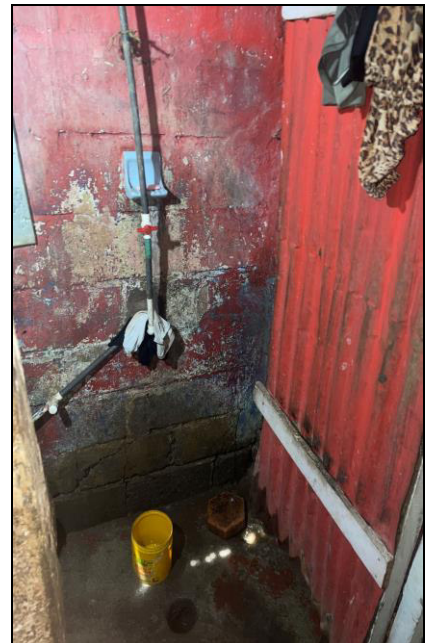
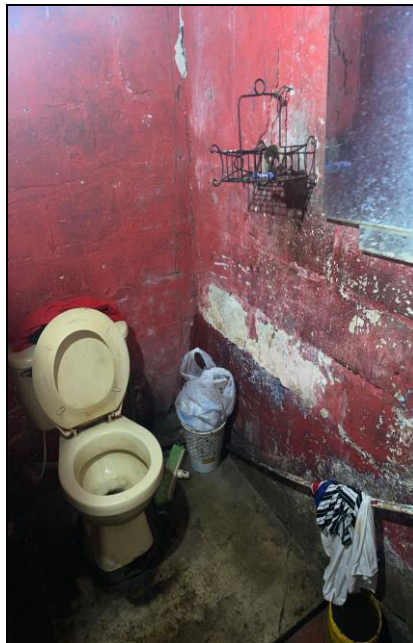
Ortofotografía tomada de Google Maps (5°24'36" N 74°41'21" W)



Alrededores del predio



Entorno



Cocina – Baño



Patio



Patio - Soporte de la visita



Alcoba



Alcoba



Alcoba



Alcoba

9. Declaraciones Art 226 CGP

En cumplimiento de lo previsto por el Código General del Proceso me permito realizar las siguientes declaraciones e informaciones: Art. 226 Código General del Proceso

1. Este dictamen es rendido por MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA, mayor de edad identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 15.372.346 de Medellín.
2. Recibo notificaciones en la Carrera 39 Nro. 51 – 480 Casa 12 Manzana B Urbanización Sendero Verde en Santuario Antioquia, el número de teléfono celular es 3206715419, correo electrónico martinarismendy@hotmail.com
3. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.
4. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre la misma materia.
5. Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
6. En los anexos se relacionan y adjuntan los documentos e información utilizados para la elaboración del presente dictamen.

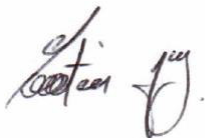
Numeral 5 CGP. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las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

Ref	Juzgado	Radicado	Demandante	Apoderado	Demandado	Apoderado	Tipo Avaluó	año
1	Juzgado Promiscuo del Circuito de Puerto Boyaca	15-572-31-89-001-2012-00212-00	La Floresta Tulio	Climaco Lobo	Tulio Alejandro Carmona	Hector Fabio Ospina	Ejecutivo Hipotecario	2021
2	Primero Promiscuo de Puerto Boyaca	15-572-40-89-001-2015-00186-00	Luz Amparo Agudelo de Arango	Climaco Lobo	Laura Alejandra Rodriguez Gutierrez, Olga Constanza Gutierrez y Orlando de Jesus Rodriguez		Demanda ejecutiva Singular	2021
3	Juzgado Civil del circuito de Puerto Boyaca	15572-31-89-001-2017-00040-00	Bancolombia SA	Amilbia Gonzalez	Aminta Izquierdo Delgado y Gloria Inés Romero izquierdo		Remate ejecutivo Hipotecario	2021
4	Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Triunfo	055-914-089-00120200000-800	John Elvis Espinosa Rivera Identificado con cedula de ciudadanía Nro. 71.336.962		Zugey Tatiana Herrera Pérez identificada con Cedula Nro. 24.652.601	Jose Garcia Aristizabal	Avaluó comercial de Mejoras para proceso Reivindicatorio	2020
5	Juzgado Primero promiscuo municipal de Cimitarra	2016-00004-00	Pedro Nel Gomez Hermida Cedula	ANNY YOLANDA PARRA ARCINIEGAS	Hugo Aranda Mateus		Proceso ejecutivo Minima Cuantia	2020
6	Juzgado Primero Promiscuo Municipal Puerto Boyaca	15-572-40-89-001-2017-419-00	Diego Jose Ocampo Tamayo		Ivan Dario Ocampo Tamayo		Valor Comercial	2018

7	Juzgado Promiscuo Municipal de Santo Domingo	056904089001-2017-0016	Raul de Jesus y Flor Cecilia Correa Cataño	Francisco Esrada Jimenez	Luis Correa Cataño		SUCESION DOBLE INTESTADA	2019
8	Juzgado Promiscuo Municipal de Santo Domingo		Elvia Inés Montoya Vergara identificada Cedula 22.068.646	LUIS ALBERTO GÓMEZ BETANCUR			Demanda de Pertenencia	2019
9	Juzgado Promiscuo Municipal de Santo Domingo	0569-04089-0012017000-6100-	Dormery López Gómez		Nubia Amparo Amaya Berrio		Ejecutivo Hipotecario	2019
10			Los Austraskas - monica					
11	Promiscuo Mpal	2013-261	TGI - Transportadora de Gas Internacional				Perjuicios por Servidumbre	2014
12	1. Promiscuo Mpal	2014-261	Unión Temporal IJP				Perjuicios Petroleros	2014
13	Juzgado Circuito	2012-225	Camacho Gaitán S en C S. Iván Camacho				Imposición de servidumbre	2014
14	1. Promiscuo Mpal	2014-076	Diana Lorena Muñoz García				Divisorio	2014
15	1. Promiscuo Mpal	2014-046	Elsa Martínez Hernández				Divisorio	2015
15	Promiscuo Circuito	2013-205	Nohora Lozada Orozco				Verbal de Pertenencia	2015

Numeral 6 CGP. 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/ No he sido designado anteriormente para trabajos a ninguna de las partes demandada o demandante, pero si por parte del abogado apoderado de la parte demandante en este proceso



MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA

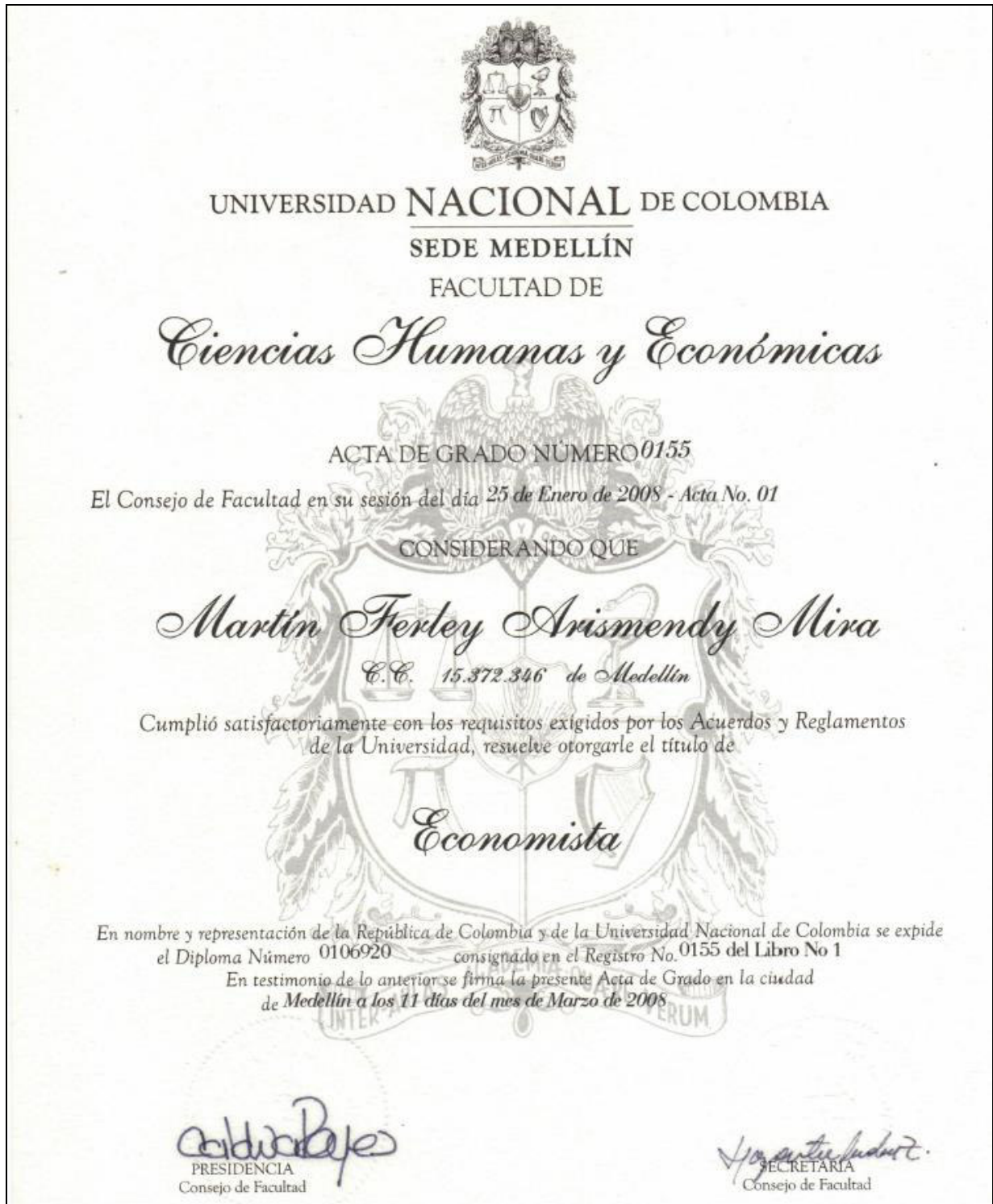
AVAL 15.372.346 registrado ante la SIC

Economista U.N sede Medellín / Especialista en gerencia financiera

10. Anexos


- Certificado diploma Economista U.N
- Certificado Especialización en Universidad Autónoma Latinoamericana
- Certificación Registro Abierto de Avaluador RAA (Cumplimiento ley nacional del avaluador Ley 1673/13)

A. Certificado diploma Economista U.N



B. Certificado Especialización en Universidad Autónoma Latinoamericana

0001894



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA[®]
LATINOAMERICANA - UNALA**

Personería jurídica, Resolución 203 de 1968 de la Gobernación de Antioquia.

DECANATURA DE POSGRADOS
ACTA DE GRADO NÚMERO QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE(579)

Título de ESPECIALISTA EN GERENCIA FINANCIERA
A: MARTÍN FERLEY ARISMENDY MIRA
Con cédula de ciudadanía N° 15.372.346

En la ciudad de Medellín, a las 05:00 p.m, del día 11 de Febrero de dos mil quince (2015), se reunieron en el auditorio Rafael Uribe Uribe, aula máxima de la UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA, los doctores: JOSÉ RODRIGO FLÓREZ RUIZ, Rector de la Universidad; IVÁN DARIO ESCOBAR RENDÓN, Decano de Posgrados y CARLOS ALBERTO MEJÍA ÁLVAREZ, Secretario General de la institución, con el objeto de otorgar a MARTÍN FERLEY ARISMENDY MIRA, el título de ESPECIALISTA EN GERENCIA FINANCIERA.

La Especialización en GERENCIA FINANCIERA, fue aprobada por el Consejo Superior de la Universidad mediante acuerdo N°17 de 2004, y está debidamente reconocida por haber sido registrada ante el Ministerio de Educación Nacional con el registro calificado N°. 15883 y ante el Sistema Nacional de Información de la Educación Superior -SNIES- del Ministerio de Educación, que le asignó el código número 52313 del 08 de noviembre de 2013.

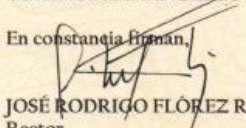
La Universidad confiere el presente título a MARTÍN FERLEY ARISMENDY MIRA, quien termino de cursar y aprobar todas las asignaturas propias de la Especialización y ha cumplido los demás requisitos académicos, administrativos y económicos dispuestos por la Institución.

La solemnidad fue presidida por el señor Rector quien dispuso que por la Secretaría General fuese leída el acta de grado, luego de lo cual exigió el juramento de rigor, en los siguientes términos:

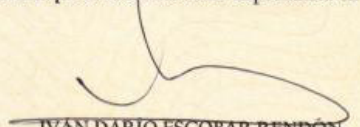
“¿JURÁIS A DIOS Y PROMETÉIS A LA PATRIA ACATAR Y CUMPLIR LA CONSTITUCIÓN Y LAS LEYES DE LA REPÚBLICA, SOSTENER SU INDEPENDENCIA Y LIBERTADES, PRACTICAR VUESTRA PROFESIÓN DE ACUERDO CON LAS NORMAS DE LA ÉTICA Y TRABAJAR POR EL ADELANTO Y PROGRESO DE LA UNIVERSIDAD AUTONOMA LATINOAMERICANA?

Prestado el juramento, en nombre de la República de Colombia, el señor Rector le entregó al graduado el diploma correspondiente que lo acredita como Especialista en GERENCIA FINANCIERA.

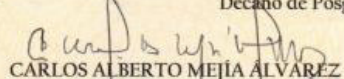
En constancia firman,



JOSÉ RODRIGO FLÓREZ RUIZ
Rector



IVÁN DARIO ESCOBAR RENDÓN
Decano de Posgrados



CARLOS ALBERTO MEJÍA ÁLVAREZ

0001889

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA
UNAULA**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA
DIVISIÓN DE ADMISIONES Y REGISTRO

Registro N° 8713 Folio 4286
Fecha Febrero 06 de 2015
Elizabeth Uribe
Directora de Admisiones y Registro

**UNIVERSIDAD
AUTÓNOMA
LATINOAMERICANA
UNAULA**

c. Certificación Registro Abierto de Avaluador RAA (Cumplimiento ley nacional del avaluador Ley 1673/13)



PIN de Validación: a1e308ee



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) MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15372346, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-15372346.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA 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 22 Jun 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 24 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción 22 Jun 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 24 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Página 1 de 5



PIN de Validación: a1e309ee



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
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a1e309ee



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
30 Sep 2020

Regimen
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
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: a1e309ee



Fecha de inscripción
22 Jun 2017

Regimen
Régimen 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
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0576, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0377, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MARINILLA, ANTIOQUIA

Dirección: CRA 38 29 24 APTO 302 BARRIO MARGARITAS

Teléfono: 3206715419

Correo Electrónico: martinarismendy@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avaluos- Corporación Tecnológica Empresarial

Economista - Universidad Nacional de Colombia.

Especialista en Gerencia Financiera- Universidad Autónoma Latinoamericana.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

Página 4 de 5



PIN de Validación: b2e30a9d



señor(a) **MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 15372346.
El(la) señor(a) **MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b2e30a9d

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RECIBO DE PAGO**U-300822-135**Ciudad y fecha: El Santuario Antioquia 31 de agosto de 2022

José de Jesús García Aristizábal como apoderado Judicial de Servicios Logísticos

PAGO A:**MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRA****NIT 15,372,346 - 3**LA SUMA DE (valor en números): \$ 700.000SON: (valor en letras) Setecientos mil pesos moneda legal corriente MLCTE
pesos m.n.DISCRIMINACIÓN DEL COBRO: Pago honorarios profesionales por elaboracion de Avaluo Comercial
Demandado; María Eugenia López Bedoya con Cedula Nro. 30.385.140
Radicado: 2020-00031
Proceso: Ejecutivo Hipotecario PatrimonialVALOR DEL SERVICIO \$ 700.000PAGO INICIAL \$ -TOTAL \$ 700.000

CONCEPTO: Pago final elaboracion avaluo Comercial Lote de terreno denominado "El Rancho"- Vereda Purnio"


NOMBRE MARTIN FERLEY ARISMENDY MIRADIRECCIÓN: Cra 38 29 24 Interior 302 Br Margaritas Marinilla AntioquiaTELÉFONOS: 3206715419Nota: Consignar el recursos a mi cuenta de ahorros personal Nro 23616320441 Bancolombia Daviplata 3206715419 o NEQUI
3206715419

APORTO AVALÚO INMUEBLE PROCESO EJECUTIVO PROMOVIDO CONTRA YULEY MARIA MONTERO UTRIA, JHON EDINSON VALDERRAMA LOPEZ Y MARIA EUGENIA LOPEZ BEDOYA CON RADICADO 173804089005-20200003100.

GARCIA ARISTIZABAL & ABOGADOS <garciaaristizabalabogados@hotmail.com>

Vie 31/03/2023 11:53

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

 1 archivos adjuntos (3 MB)

APORTO AVALUO DE BIEN INMUEBLE LD5-061.pdf;

Cordial saludo.

Buen día, espero se encuentren muy bien, adjunto avalúo de inmueble proceso ejecutivo promovido contra YULEY MARIA MONTERO UTRIA, JHON EDINSON VALDERRAMA LOPEZ Y MARIA EUGENIA LOPEZ BEDOYA CON RADICADO 173804089005-20200003100.

Solicito acuso de recibido.

Atentamente,

JOSÉ DE JESÚS GARCÍA ARISTIZÁBAL.

C.C. 71.480.029.

T.P. 139.326.

Abogado.

Contacto: 3145538923 - 3243228783.