108

Señora
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL
Victoria Caldas.

Referencia :	**Proceso Ejecutivo Singular Mínima Cuantía**
Demandante:	**JOSÉ JESÚS ZULUAGA ARCE**
Demandado:	**ALIRIO PARDO GALLEGO**
Radicado:	**2017-00119-00.**

JOSÉ JESÚS ZULUAGA ARCE, conocido en su despacho como demandante en el proceso de la referencia, me permito presentar nuevo avalúo del bien aprendido dentro del proceso, peritazgo realizado por persona autorizada para ello y que se encuentra inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores "RAA".

Respecto el certificado del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, éste ya reposa en el expediente.

Atentamente,

JOSÉ JESÚS ZULUAGA ARCE
C.C. No. 10.213.061

JUZGADO PR[illegible] MUNICIPAL
VI[illegible]
Recibi: Beatriz Gonzalez
Fecha: 12/02/2020
Folios: 16

AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO

DIRECCION:	Carrera 4 No.6-35/39
DEPARTAMENTO:	Caldas
MUNICIPIO:	Victoria.
PROPIETARIO:	Alirio Pardo Gallego
SOLICITANTE:	José Jesús Zuluaga Arce

1. INFORMACION BASICA.

1.1 CLASE DE AVALUO:	Comercial
1.2 TIPO DE INMUEBLE:	Vivienda familiar.
1.3 CLASE DE CONSTRUCCION:	Vieja, con remodelaciones.

1.4 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS:

Escritura, Certificado de libertad Tradición y Plano de ubicación del lote.

2. TITULACION.

2.1 MATRICULA INMOBILIARIA:	106-21853
2.2 CEDULA CATASTRAL:	01000000001300020000000000
2.3 TRADICION:	Adjudicación en Sucesión. Sentencia SN del 06-12-1995 Juzgado Promiscuo Municipal de Victoria, Caldas. DE: Pardo Isidro A: Pardo Gallego Alirio

3. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:

3.1 CALLES:	Pavimentadas.
3.2 ACERAS:	En cemento
3.3 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:	Zona residencial
3.4 ESTRATO	Dos (2)
3.5 ACTIVIDAD EDIFICADORA	Ninguna

[illegible]

3.6 NORMA URBANA: La que rige el P.B.O.T (plan básico de ordenamiento territorial).

3.7 TRANSPORTE URBANO: Poco.

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

4.1 LINDEROS.

###NORTE, antes Vicente Morales, hoy Fabio López García, Alejandro Sanabria y Wilson Álvarez, a salir con la colindancia de la señora Natividad Valencia, luego voltea a salir a la Cra 4 o sea al Sur colindancia de Natividad Valencia antes Rosario Cifuentes como dice la escritura de adquisición, continua por la Cra 4 hasta llegar a la colindancia de Celia Rodríguez y por lo demás siempre por el Occidente en dirección Sur – Norte con Inocencio Navarrete hasta llegar al muro de propiedad de Fabio López García y encierra. ###

CONSOLIDACION: Buen estado de conservación.

TOPOGRAFIA: quebrada. Polígono irregular

5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION.

5.1 AREA TERRENO 337.00 M^2

5.2 AREA CONSTRUIDA: 134.3 M^2

5.3 AREA LIBRE 202,7 M^2

5.3 VETUSTEZ: mas de 20 Años.

6. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION.

Este bien inmueble consta de dos apartamentos.

6.1 **Apartamento de la Cra. 4 No.6 35**

6.2 Paredes levantadas en concreto con revoque y pintura. Techo de eternit sobre madera sin cielo raso. Pisos en cemento esmaltado, Puertas y ventanas exteriores son en carpintería metálica con vidrio. Puertas internas en madera la cocina y acrílico el servicio de baño. Acera de la calle en cemento rustico.

6.3 Distribución: Sala, comedor, tres alcobas; dos alcobas con abertura para closet, cocina, servicio de baño enchapado (tasa sanitaria, ducha), lavamanos, y un pequeño patio de ropas

6.4 **Apartamento de la Cra. 4 No.6 39**

6.5 Paredes levantadas en concreto con revoque y pintura. Techo eternit y zinc sobre madera, puerta y ventana exterior en carpintería metálica con vidrio, puertas internas en madera, pisos en cemento liso.

[illegible]

6.6 DISTRIBUCION: Consta de Sala, comedor, tres habitaciones, un cuarto, cocina, servicio de baño, patio de ropas con piso en cemento rustico, alberca con lavadero. Y el resto del patio es en en tierra con algunos arboles frutales.

6.7 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION

CIMIENTOS:	Piedra, arena y cemento.
MAMPOSTERÍA:	bloque de cemento revocado y pintado.
TECHOS:	Zinc y eternit sobre madera.
CIELORASO:	no tiene.
FACHADA:	Sencilla, pintada.
PUERTAS FACHADA:	Metálicas con vidrio
PUERTA INTERNAS:	madera y acrílico
VENTANAS:	carpintería metálica con vidrio.
PISOS:	Cemento esmaltado y rustico
ACERA:	Cemento
ACABADOS:	Sencillos en buen estado.
COCINA:	con mesón en cemento enchapado y lavaplatos en acero inoxidable.
BAÑOS:	Con enchape.
PATIO DE ROPAS:	SI tiene
6.3 SERVICIOS PUBLICOS:	Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas domiciliario.

7. CONCEPTO GENERAL DEL INMUEBLE.

Propiedad ubicada en el centro de la zona urbana de esta ciudad. Cerca queda el hospital y el parque central.

7.1 ENTORNO: Casas residenciales.

8. METODO:

Para la construcción el estado de conservación, materiales, diseño arquitectónico y en su conjunto ubicación y comercialidad.

Para el terreno, la ubicación, forma del terreno y el área.

8.1 DETALLE

CONCEPTO	AREA M^2	V/R.UNITARIO	VALOR TOTAL
Terreno	337.00	270.000,oo	90.990.000,oo
Construcción	134.00	380.000,oo	50.920.000,oo
Total			141.910.000,oo

SON: **CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL PESOS M.CTE**

Anexos: plano ubicación del lote, y fotos de los apartamentos.

IDENTIFICACION DEL PERITO.

CALIDADES Y ACTUACIONES.

Soy **JOSÉ FERNANDO BETANCOURT RAMIREZ**, identificado con la C.C. #10.254.448 con domicilio en La Dorada, Caldas, en la Cra-2 No.12-15, lugar en el que funciona mi Empresa INTERPROYECTOS SAS, en la que ejerzo mi profesión de Ingeniero Electricista, grado alcanzado en la Universidad Nacional de Colombia. Mi teléfono celular es el #3206943365, mi correo electrónico: interproyectos.sas@gmail.com

Adjunto certificación expedida por la RAA y ANA, donde me avalan como perito avaluador.

RAZÓN DEL DICTAMEN.

A solicitud verbal del señor **JOSE JESUS ZULUAGA ARCE**, identificado con la cédula de ciudadanía No.10.213.061, presento este trabajo, para ser presentado en el Juzgado Promiscuo Municipal de Victoria, Caldas.

La Dorada, Caldas, Febrero de 2020

Atentamente,

Ing. JOSÉ FERNANDO BETANCOURT R.
C.C. 10.254.448
RAA AVAL 10.254.448

PIN de Validación: a9c70a05

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSÉ FERNANDO BETANCOURT RAMÍREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance • Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	**Fecha** 26 Dic 2018	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance • Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	**Fecha** 26 Dic 2018	**Regimen** Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	**Fecha** 26 Dic 2018	**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 de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso	**Fecha** 26 Dic 2018	**Regimen** Régimen Académico

PIN de Validación: a9c70a05

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

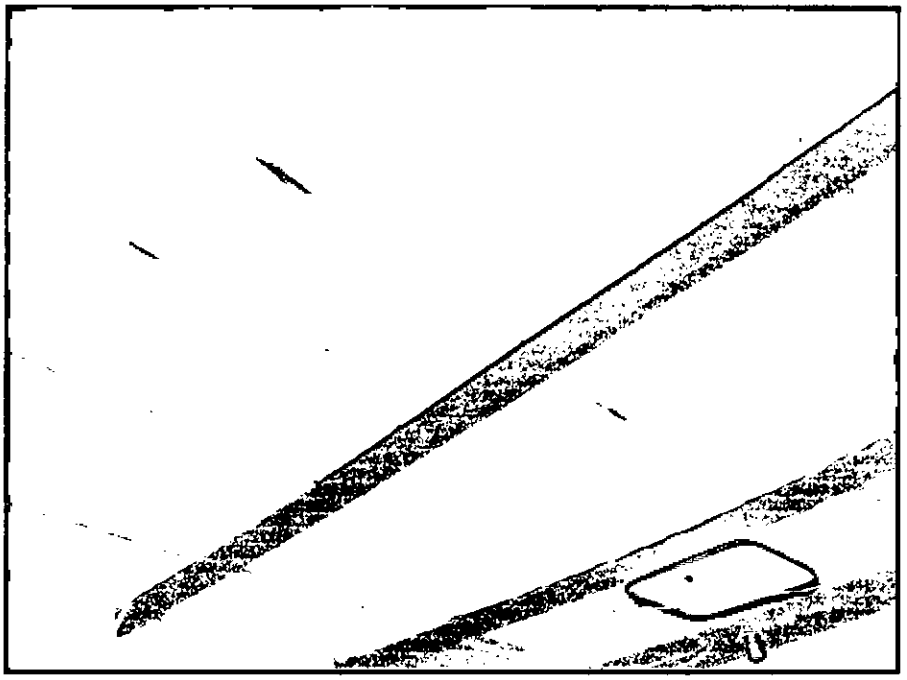
calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

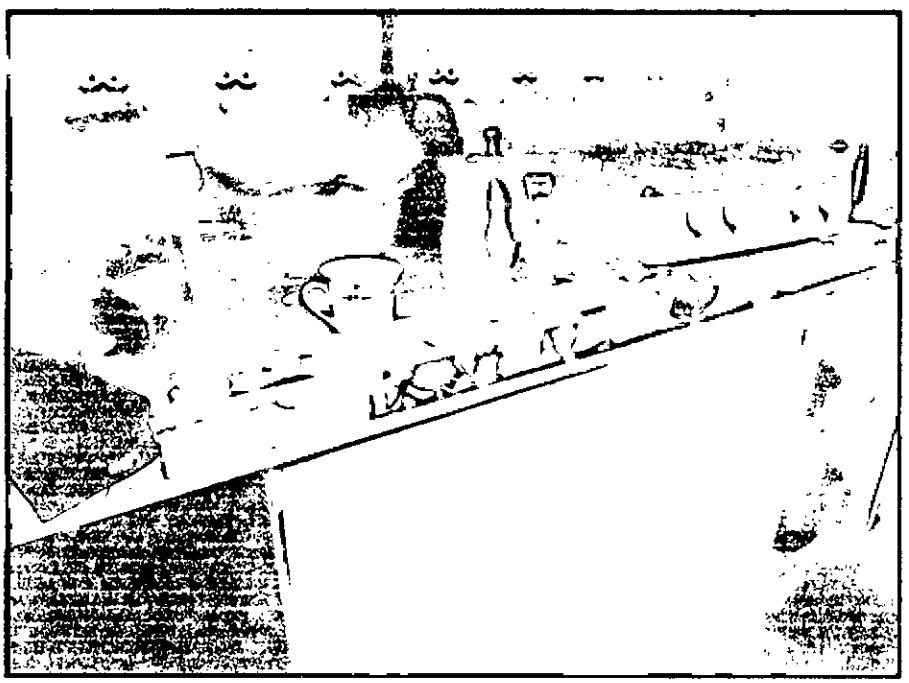
Fachada vivienda No.6 35 Cra 4

Alcoba

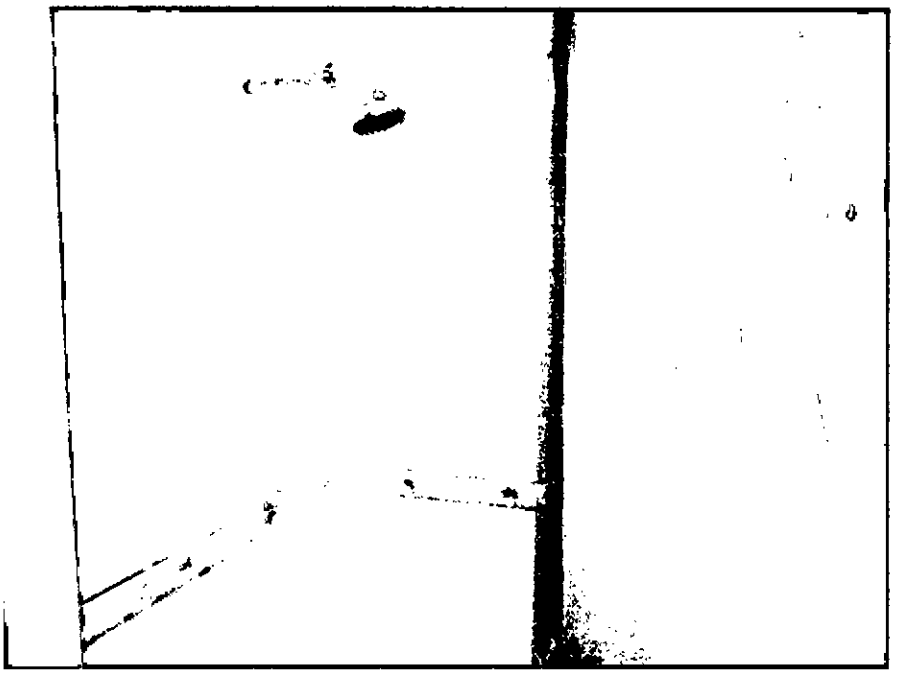
Cubierta de eternit sobre madera



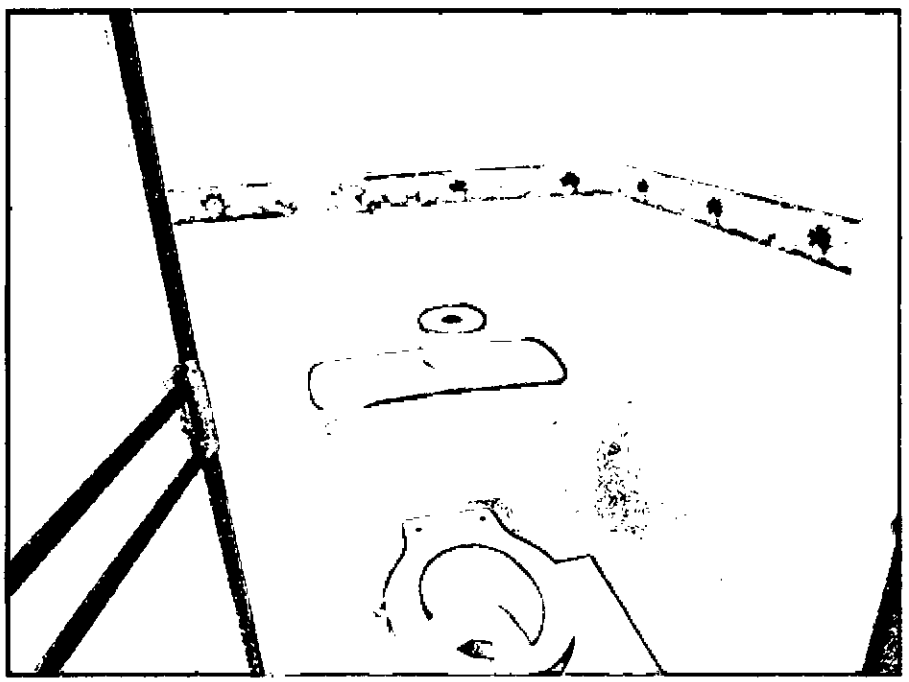
Cocina



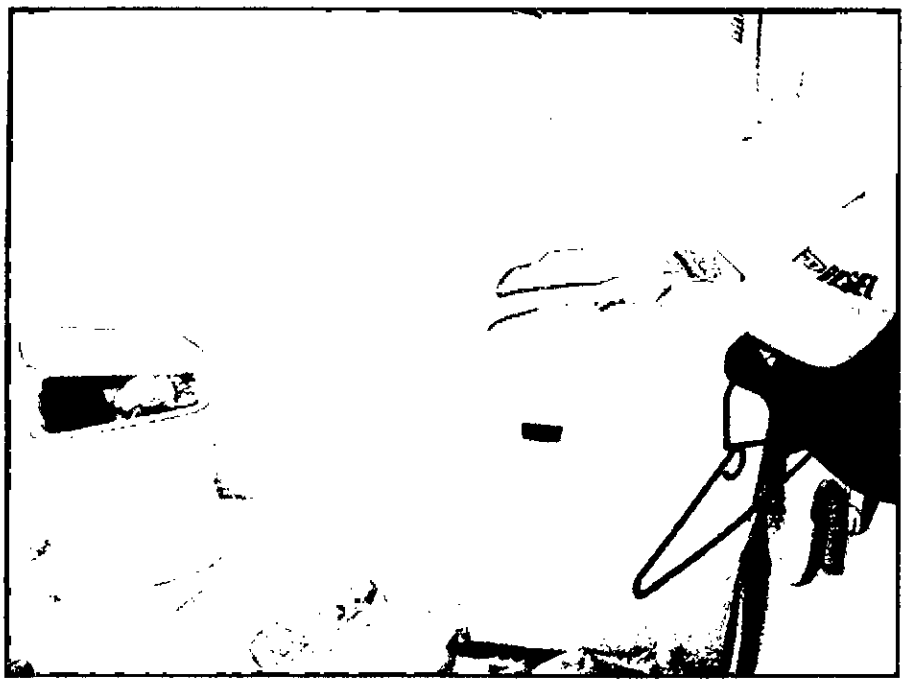
Servicio de baño enchapado



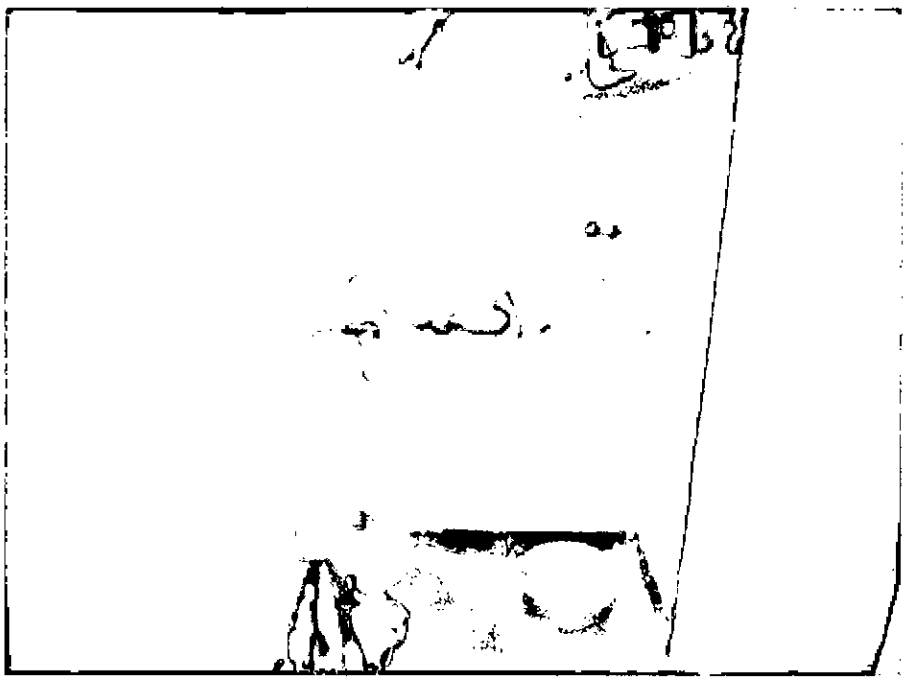
Tasa sanitaria



Patio de ropas

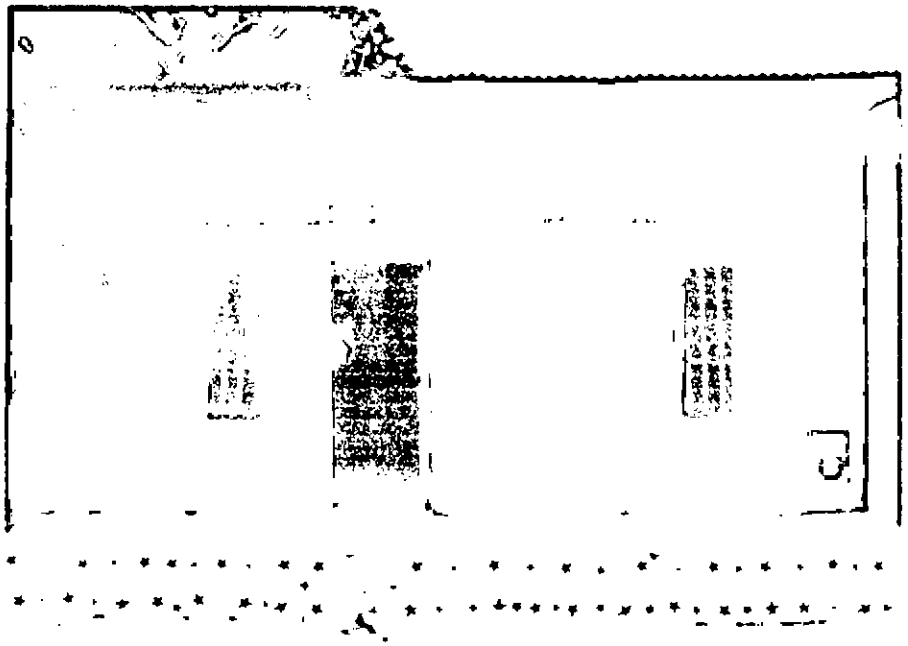


Alberca y lavadero

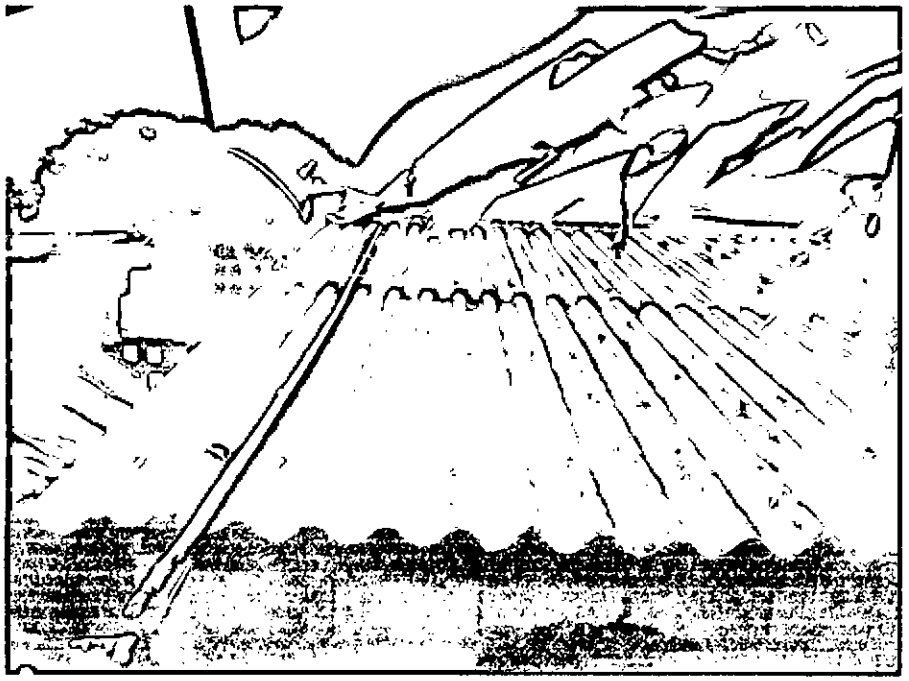


Alcoba

Fachada vivienda No.6 39 Cra 4



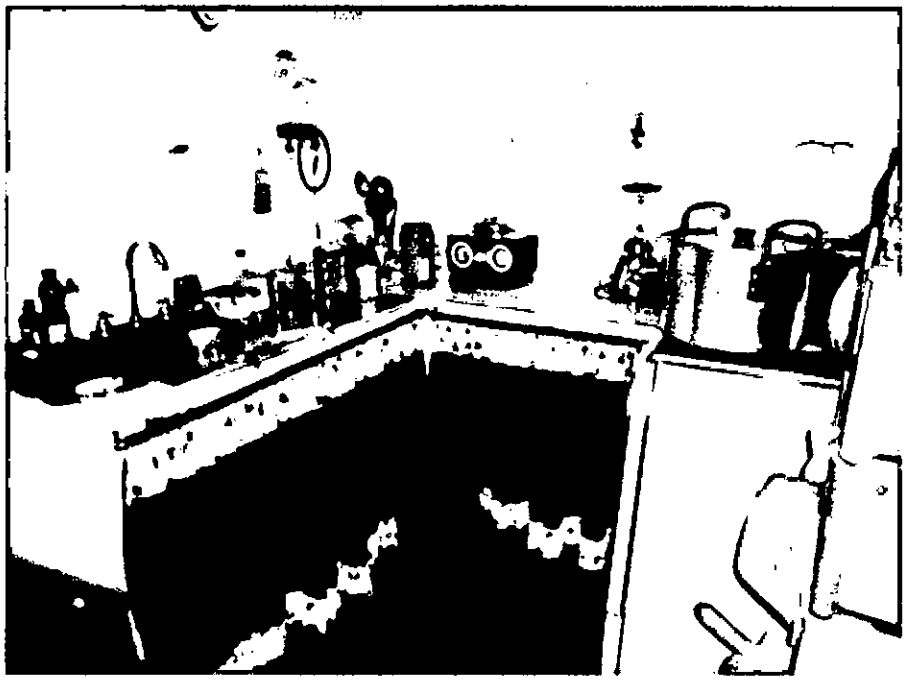
cubierta



Patio de la vivienda

Alcoba

cocina



Comedor