



**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOO MUNICIPAL
LÍBANO - TOLIMA**

Mayo treinta y uno (31) de dos mil veintitrés (2023).

De la COMPLEMENTACION al Dictamen Pericial allegado por la actora, dentro del proceso DECLARATIVO ESPECIAL DE DIVISIÓN MATERIAL O VENTA COMUN EN PUBLICA SUBASTA promovida por LUZ STELLA PAEZ RANGEL contra ALBERTO PAEZ RANGEL, ANGELICA MARIA PAEZ RANGEL, CAROLINA DEL PILAR PAEZ RANGEL, JUAN CARLOS PAEZ RANGEL, LUZ YASMID PAEZ RANGEL, NUBIA YANETH PAEZ RANGEL, WILLIAM PAEZ RANGEL y YOFRED PAEZ RANGEL , se corre traslado a todos los interesados por el termino de **DIEZ (10) DÍAS** según lo previsto en el art. 231 C.G.P.

Vencido el término señalado en precedencia ingresen las diligencias al Despacho para el trámite de Ley.

NOTIFIQUESE,

Firmado Por:

María Del Pilar Oñate Sanchez

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 02 Promiscuo Municipal

Libano - Tolima

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: **6234d49e049d2b01ae92b2e0dab08265ce57d4977a8a8cb22ceff43d73464e2e**

Documento generado en 31/05/2023 04:07:21 PM

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

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

JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL
LÍBANO - TOLIMA

Por anotación en **ESTADO No. 035** de fecha 1 de junio de 2023 fue notificado el auto anterior. Inhábil. Feriado. Festivo.

Fijado a las 8:00 A.M.



NADIA LORENA RUIZ CAMELO
SECRETARIA

Miguel Angel Rodriguez González

Avalúos

Cel.: 311 288 96 01 Email mar0125gol@gmail.com

Líbano, Tolima. Marzo 8 de 2.021

Señora

LUZ STELLA PAEZ RANGEL

Líbano, Tolima

L.

C.

Apreciada Señora:

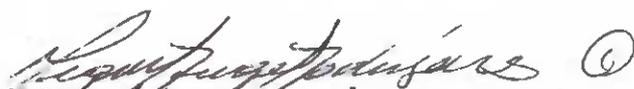
En atención a su amable solicitud, estoy entregando el original del **AVALÚO COMERCIAL** practicado al inmueble urbano situado en la **CALLERA 7 No. 1 B - 25 BARRIO SAN ANTONIO, hoy JARAMILLO** de la ciudad de **Líbano, Tolima.**

Este es un bien que por su forma, tamaño y norma legal es un inmueble indivisible en la cantidad de partes como herederos tiene.

Dicho Avalúo arrojó un valor comercial de **\$ 167.166.000.00 (CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE.)**

Atento a aclarar cualquier duda que surja de este, me suscribo de Ustedes.

Atentamente,


MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ

Avaluador.

R A A AVAL-11.516.475

Miguel Angel Rodriguez González

Avalúos

Cel.: 311 288 96 01 Email mar0125gol@gmail.com

AVALÚO COMERCIAL

URBANO

SOLICITANTE
LUZ STELLA PAEZ RANGEL

REALIZADO POR
MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ

AVALÚO COMERCIAL

Dirección: CALLERA 7 No. 1 B - 25

BARRIO SAN ANTONIO

Hoy JARAMILLO

Mpio.: Líbano Dpto.: Tolima

GEOREFERENCIACION

Lat.: 4.919427 Long.: - 75.062057

Inmueble ubicado en Líbano, Tolima, lote de terreno medianero de topografía en niveles y de forma rectangular con extensión de 180 Mts². de lote y 108.2 Mts². de construcción en concreto a la que se le calcula una vetustez de aproximadamente de 51 años de construida.

Abril de 2.021

Miguel Angel Rodriguez González

Avalúos

Cel. :311 288 96 01 Email mar0125gol@gmail.com

INTRODUCCIÓN:

PROPÓSITO DEL AVALUÓ:

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado en el presente informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes en el municipio y en el territorio nacional al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICIÓN 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 (los) propietario (s) tiene (n) derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad y sin coacción de ninguna naturaleza.

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 AVALUÓ:

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 (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven

Miguel Angel Rodríguez González

Avalúos Urbanos

Experiencia desde 1.982

AVALUO COMERCIAL

SOLICITANTE
LUZ STELLA PAEZ

REALIZADO POR
MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ GONZALEZ

FACHADA DE LA EDIFICACION



VISTA AL NORTE



VISTA AL SUR

ENTORNO

CARRERA 7 No. 1 B - 25 BARRIO JARAMILLO
ANTES: LOTE 26 MANZANA B URB. SAN ANTONIO

Abril 17 de 2.021

LIBANO - TOLIMA

RAA AVAL: 11516475 Cel.:311 288 96 01 E.Mail mar0125gol@gmail.com

Miguel Angel Rodríguez González

Avalúos Urbanos

Experiencia desde 1.982

Información del Cliente				
Propietario SUCESION PAEZ RANGEL				
Solicitante LUZ STELLA PAEZ				
Tipo identificación	C.C.	N° Identificación	28.814.460	
Teléfonos		Celular	320 344 33 47 y otros	E-mail luzstellapaez@hotmail.com

Información del avalúo	
Objeto del avalúo	Originación establecer a la fecha el justiprecio comercial del inmueble realizado de acuerdo al valor comercial del mercado

Información del Inmueble				
Dirección	CARRERA 7 No. 1 B - 25 BARRIO JARAMILLO ANTES: LOTE 26 MANZANA B URB. SAN ANTONIO			
Departamento	TOLIMA	Municipio	LIBANO	Cod. DANE 73 411
Barrio	JARAMILLO	Estrato	3	
Conjunto	No	Uso actual	Vivienda	
Tipo inmueble	Vivienda Unifamiliar (Una casa de habitación en regular estado de conservación y mantenimiento)			
Clase inmueble	Casa Lote	Tipo de vivienda	NO VIS	

Ubicación





Latitud	4.919427	Longitud	- 75.062057
---------	----------	----------	-------------

Información del Sector							
Barrio legal	Si	Topografía del sector	LIGERA	Uso Predominante	Vivienda	Condiciones de salubridad	Bueno

Servicio público	Sector	Inmueble	Amoblamiento Urbano		Impacto ambiental	
Acueducto	Si	Si	Andenes en la vía	Si	Basura	No
Alcantarillado	Si	Si	Sardineles en la vía	Si	Aire	No
Energía	Si	Si	Estado de las vías	Bueno	Agua servida	No
Gas	Si	Si	Vías pavimentadas	Si	Inseguridad	No
Telefonía	Si	No	Alamedas	No	Ruido	No
					Otro	

Información del Sector			
Amoblamiento urbano			
Parques	Si	Arborización	Si
Paradero	Si	Alamedas	No
Zonas verdes	Si	Ciclo rutas	No
Alumbrado	Si	Transporte	Si

Perspectivas de valorización
 Las perspectivas de valorización son buenas, en el sector central de la ciudad la oferta de inmuebles residenciales es poca, es un sector muy apetecido en el mercado inmobiliario en el municipio.

Titulación			
Matriculas inmobiliarias			
Principal 1	364- 12318	Principal 2	
Ficha Catastral			
Número	01 02 0025 0013 000		

Títulos de adquisición							
SENTENCIA	S/N	Fecha	28/11/2018	JUZGADO	2do. Promiscuo Municipal del Líbano		
DEPARTAMENTO	TOLIMA	CIUDAD JUZGADO	LIBANO				
Información de la construcción							
Generalidades							
Licencia Construc.	Sin	Tipo de licencia	NO VIS				
Año construcción	1 970	Vetustez	51	Estado de conservación	Bueno		
Estado construc.	Usada	En obra	No	% de Avance	N/A		
Coefficiente PH	N/A	No. De pisos	1	Remodelado	Si		
Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno	No. De Sotanos	0		
Estructura							
Estructura	Tradicional		Estructura reforzada	En parte con traves coladas en sitio			
Material de construcción	Mampostería en ladrillo y bloque		Material/tipo de estructura	Parte de ella en estructura aporticada			
Pisos	No reforzado		Ajuste sismoresistente	Sin Información			
Daño por sismos	Sin daños previos		Cubierta	Teja Asbesto Cemento			
Fachada	Pañete y pintura		Tipo de fachada	Mayor a 6 metros			
Irregularidad de planta	Con irregularidad		Irregularidad de altura.	Sin irregularidad			
Dependencias							
Sala	1	Habitaciones	6	Estudio	0	Local	0
Comedor	1	Closet	0	Cuarto servicio	0	Oficina	0
Cocina	1	Baño privado	0	Baño servicio	0	Bodega	0
Baño social	1	Estar	0	Zona de ropas	1	Obvs: Casa en regular estado de conservación	
Atillo	0	Balcón	0	Terraza	0		
Zona verde	0	Patio interior	2	Garaje	0		
Acabados Casa							
	Cocina	Baños	Carpint. madera	Carpint. Metálica	Muros	Techos	Pisos
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Conceptos técnicos							
Metodología de valuación							
Metodo comparativo	Justificación: 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. Además este se acoge a esta metodología ya que esta tipología de inmueble tiene información suficiente para extraer valores reales y en el mismo sector.						
El valor de las construcciones se llevo a cabo de acuerdo a las Tablas de Fitto y Corvini. Porcentaje de Edad, Estado de consevación, aplicación de la depreciación a la construcción de la vivienda							
Actualidad edificadora							
La actualidad edificadora en la ciudad se da con mayor intensidad en la parte oriental donde se construyen varios barrios y conjuntos residenciales de viviendas Vis y No Vis hasta de tres pisos con terraza.							

Comportamiento de oferta y demanda						
La demanda de vivienda en la ciudad de Líbano es normal, la oferta de este tipo de inmuebles es baja y el movimiento inmobiliario no está afectado por ningún factor atípico.						
Valor Razonable						
Descripción	Nombre	Área	Unidad de medida	Valor unitario	Valor total	%
TERRENO	LOTE	180.00	M2	\$ 700,000	\$ 126,000,000	75.40%
CONSTRUCCION	CASA	108.20	M2	\$ 380,000	\$ 41,116,000	24.60%
					\$ -	0.00%
Valor razonable					\$ 167,116,000	100.00%

VALOR AVALUO COMERCIAL: CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO DIEZ Y SEIS MIL PESOS M/CTE

Tipos de area	Area totales	Integral	Proporcional	% de valor
Terreno	180.00		\$ 126,000,000	75.40%
Construcción	108.20		\$ 41,116,000	24.60%

Valor de reposición			
Tipos de area	Nombre	Area	Valor reposición
CASA	VIVIENDA	108.20	\$ 990,000.00

Nota: Vivienda unifamiliar en construcción en ladrillo prensado trabado en la mampostería y bloqvue de concreto, pisos sencillos en bladosa de cemento, baldosa cerámica, en madera y cemento liso mineralizado, parte de ella con cielo raso en láminas de hycopor y parte sin cielo raso.

Observaciones generales
El inmueble esta ubicado en la parte sur del barrio Jaramillo a 8 cuadras del hospital Alfonso Jaramillo y 5 cuadras de la Villa Olímpica, este es medianero sobre el costado oriental de la manzana, se encuentra en buen estado habitacional y cuenta con todos los servicios públicos indispensables y buen transporte público a toda la ciudad. El lote es de forma rectangular. En razón a que las construcciones son en ladrillo trabado a estas se les considera que con su correspondiente acabado pueden alcanzar una vida técnica de 80 años. El área del lote según el Certificado de Tradición y medidas tomadas en campo el día de la visita es de 179.55 Mts Cdos., la medida tomada en campo dio 180 Mts Cdos. El sector no cuenta con problemas de seguridad importante o significativa, más allá de los que se presentan cotidianamente en la ciudad. El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, ya que cuenta con obras de mitigación de remoción en masa como son las vías en concreto con sus correspondientes acequias para la corriente de las aguas lluvias, no presenta ningún impacto ambiental negativo y las condiciones generales de salubridad son buenas, es una zona segura para el tránsito y para la vivienda. La vía correspondiente al frente de la casa es amplia y de tránsito de doble sentido. La casa presenta humedades internas por falta de obras de conservación y mantenimiento fáciles de corregir.

Otras direcciones y anexos:	
-----------------------------	--

CONSIDERACIONES FINALES TENIDAS EN CUENTA PARA LA ELABORACIÓN DEL EL AVALÚO

Ubicación particular del predio, posición en la manzana, corredores viales o vías de acceso.

La reglamentación y normatividad de la zona, la vecindad particular del inmueble con respecto a los desarrollos residenciales, comerciales y complementarios, presentes y en desarrollos en el área.

Condición actual de predio, la presencia de inmuebles colindantes y en los alrededores en condiciones de terreno y servicios similares al estudiado.

Se tuvieron en cuenta los aspectos jurídicos, variables endógenas y exógenas.

Calidad de los servicios públicos presentes en el área y clase de la malla vial.

Las condiciones actuales de existencia y construcción en la zona y alrededores, de predios comparables, con desarrollos constructivos, contemplando la oferta y demanda.

Nivel Socio – Económico de la zona, grado de seguridad, tanto de la zona como de los sectores que lo rodean.

Potencial de desarrollo del predio, analizado desde el punto de vista de la normatividad, el uso actual, posibilidades de un uso más rentable como mayor aprovechamiento del suelo del inmueble.

La configuración topográfica del suelo y variables que se presentan con respecto a los predios tipos de la zona.

El área de la construcción existente autorizadas legalmente, materiales, acabados y estado general de conservación y mantenimiento, etc. Hay diferencia en el área construida que aparece en el IGAC y la que se encontro ya que lo faltante son dos caedizos que hay en los patios.

MEMORIAS DE CALCULO

FITTO Y CORVINI

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONSTRUIDA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN
CASA	108.20	51	80	63.75%	3	60.85%	990,000

VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	
\$602,447	\$387,553	\$ 380,000	

El valor del metro cuadrado del lote se dio de acuerdo al estudio del mercado inmobiliario y conforme a las encuestas realizadas en el municipio y aplicadas las normas al inmueble en estudio

OBSERVACIONES: VALOR DE REPOSICIÓN : Valor de reponer a nueva esta edificación según consulta a arquitectos y maestros constructores

Mauricio Forero 316 251 6024 Valor Metro Cuadrado Costo Reposición \$950.000 (Maestro de obra)

Miguel Avila 322 920 7387 Valor Metro Cuadrado Costo Reposición \$920.000 (Maestro de obra)

Dairo Giraldo 316 673 8061 Valor Metro Cuadrado Costo Reposición \$1.100.000 (Arquitecto)


MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ GONZALEZ
Perito Avaluador
RAA-11516481

REGISTRO FOTOGRAFICO



SALA COMEDOR



ALCOBAS



COCINA



SANITARIO

DUCHA



PATIOS



LAVADERO



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900740142

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

El señor MIGUEL ANGELO RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 11116475, se encuentra inscrito en el Registro Único de Avaluadores desde el 11 de Marzo de 2016 y se le ha otorgado el número de Avaluador AVAL 11516475.

A manera de depósito se está certificando el registro del señor MIGUEL ANGELO RODRIGUEZ GONZALEZ en categoría **Activo** y se encuentra inscrito en los siguientes categorías y planes:

Categoría Urbanos Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">• Obras de edificación, edificios, vivienda social, construcciones, ferrocarril, y	11 Marzo 2016	Regimen Transitorio

Adicionalmente se cuenta con registros de cumplimiento de calidad de personas (Norma ISO 9001) y experiencia:

- Certificado emitido por Junta de Promoción Plus Arquitectos y Construcción de Calidad en la categoría Intermedia (Vigencia vigente hasta el 29 de Abril de 2020, emitido por el Registro Único de Avaluadores) en el marco del cumplimiento del mismo código.

NOTA: LA FIRMA Y VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS AHA RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Registro de Transición AVAL 11516475 del 11 de Marzo de 2016

Los datos de contacto del Avaluador son:

Nombre LEGALDO TEXERA
Dirección CARRETERA 10 MIL 6 - 18
Teléfono 312 96 96 45
Correo Electrónico mar0125@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)

Miguel Angel Rodriguez González
Avalúos Urbanos
Experiencia desde 1,982



senor(a) MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ GONZALEZ (identificador(a) con la Cedula de ciudadanía No 11516475

El(la) senor(a) MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ GONZALEZ 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 esta información se le asigna el siguiente código QR, y puede acceder a esta información a través de la página web de RAA. La verificación también puede efectuarse ingresando al sitio electrónico de la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier recomendación sobre la información que contiene y la que requiere la verificación con el código QR de esta información reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACION

act1Ja30

El presente certificado se expide en la Presidencia de Colombia, de conformidad con la información que aparece en el Registro Único de Avaluadores RUA, a las horas 10:00 hora del día 14 de Mayo del 2011 y tiene vigencia de 30 días calendario contados a partir de la fecha de expedición.

Rafaela Suárez
Representante Legal

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 11.516.475
RODRIGUEZ GONZALEZ

APELLIDOS
MIGUEL ANGEL



Miguel Angel Rodriguez Gonzalez

VALIDA PARA AVALUO
UNICAMENTE <<



FECHA DE NACIMIENTO 25-ENE-1960
PACHO (BUNDIRAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.75 ESTATURA B+ SANGRE M SEXO

08-AGO-1978 PACHO
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION



000949

Miguel Angel Rodríguez González

Avalúos

Cel. :311 288 96 01 Email mar0125gol@gmail.com

CERTIFICACIÓN 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 el evaluador no ha 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 el evaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien evaluado, ni presente ni futuro.
- 4.- Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.
- 5.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador 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.
- 6.- Certifico que el evaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
- 7.- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus 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.
- 8.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 9.- Certifico que el evaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
- 10.- Certifico que el evaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

Miguel Angel Rodriguez González

Avalúos

Cel. :311 288 96 01 Email mar0125gol@gmail.com

11.- Certifico que tengo experiencia en el mercado y la tipología de bienes que se está valorando.

12.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador 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.

13.- 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.

14.- 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.

Miguel Angel Rodriguez González

Avalúos

Cel. :311 288 96 01 Email mar0125got@gmail.com

EXPERIENCIA LABORAL

Realizo avalúos desde el año 1.982, primero con el banco Cafetero, luego con Bancafé y Banco Davivienda, Bancolombia, lo mismo que con Banco Bogotá y Banco Agrario de Colombia, le he realizado avalúos a diferentes municipios del departamento del Tolima, en años anteriores fui auxiliar de la justicia como perito evaluador de bienes urbanos y rurales.

Envío listado de clientes al los que les realicé avalúos para créditos hipotecarios de compra de vivienda en Banco Davivienda desde el 5 de Noviembre de 2.020 al 23 de febrero de 2.021.

FERNEY ARBELAEZ CC 93.011.478 Cedral Avaluo Actualizado	23/02/2021 06:33 a...
CARLOS E ACOSTA CC 79.435.151 Porvenir Lib.	22/02/2021 06:07 a...
MAGDA CAROLINA CARDENAS CC 65.816.570 Los Palenques	12/02/2021 11:25 a...
LILIAN AMPARO NAVARRO CC 65.811.903 Avaluo actualiz	12/02/2021 10:25 a...
ANDRES CAMILO CARRIAZO CC 1.109.296.664 ACTUALIZADO	10/02/2021 10:25 a...
JOHN EYDER DELGADO CC 1.111.195.951 Prados de san sebastian Mq	09/02/2021 03:13 ...
GUSTAVO RESTREPO CC 75.145.625 Gustavo Cortes Fno	09/02/2021 04:36 ...
ROBINSON PINZON CC 93341632 Simón Bolívar Fno	09/02/2021 04:23 ...
ANGIE M GONZALEZ CC 1.104.707.786 Hilda Mtnz Apto 101	09/02/2021 12:39 ...
SANDRA MILENA GIL CC 37.864.212 Marsella Altamira Apto lib.	09/02/2021 09:07 ...
JENNY ALEIDY LONDOÑO CC 53.012.078 Pablo VI Libano	09/02/2021 09:00 ...
LUISA F TORRES cc 1019429242 El Cedral Libano	09/02/2021 09:00 ...
SANDRA LILIANA PRADA CC 28.741.216 Mujeres Solidarias Mq	09/02/2021 09:00 ...
GIOVANNY VARGAS CC 14.325.265 Calle Nueva Honda	09/02/2021 10:39 a...
VERONICA CASTRO CC 1.070.953.441 Sta Lucía Mq	09/02/2021 09:49 a...
FABIAN SALAMANCA CC5.826.435 Sta Helena Honda	09/02/2021 09:41 a...
FRANCISCO MARIO MURILLO CC 14.320.652 CORREGIDO POR DIRECCION	30/01/2021 03:25 ...
FRANCISCO MARIO MURILLO CC 14.320.652 AVALUO CORREGIDO	28/01/2021 09:46 ...
LEYDY JOHANA MARTINEZ CC 65.796.713 PORVENIR II MQ	28/01/2021 12:48 ...
DAMILEY LEYTON CC 1.106.787.563 Porvenir Libano	28/01/2021 11:15 a...
DIANA JULIETH RUBIO CC 1.109.382590 AVALUO CORREGIDO	28/01/2021 10:11 a...
YESICA VIVIANA PEÑALOSA CC 1.106.482.557 AVALUO REVERSADO	27/01/2021 09:13 ...
YENNY ANDREA TAVARES CC 52.752.462 Porvenir Mq	27/01/2021 12:58 ...

Miguel Angel Rodriguez González

Avalúos

Cel. :311 288 96 01 Email mar0125gal@gmail.com

JHON FREDY REYES 93.294.019	27/01/2021 10:00 a...
JAIRO ANDRES VALENCIA actualizado 1.116.263.229 Hilda Mtnz	26/01/2021 09:50 a...
JULIANA ORTIZ RESTREPO CC 24.336.047 AVALUO CORREGIDO POR DIREC...	25/01/2021 13:01 ...
CARLOS GUILLERMO GONZALEZ CC 1.070.952.703	21/01/2021 11:20 ...
WILMAR AUGUSTO RUIZ CC 93.297.808	21/01/2021 10:33 a...
GILDARDO MORENO 93.289.214 Centro Libano	20/01/2021 11:41 a...
EDNA ROCIO SANABRIA CC 1.10.4.708.456 Apto Pablo VI Libano.	12/01/2021 11:46 a...
MIGUEL MURCIA PINILLA CC 93.289.888 El Triunfo Libano	30/12/2020 09:32 ...
MARTHA LUCIA NAVARRO CC 27.741.200 Los Alamos Mq	29/12/2020 11:27 a...
JERSON HENAO SOTO CC 93.436.661 B.Santofimio Los Conquistadores Hon...	29/12/2020 11:12 a...
UVER HELBECIO VARGAS CC 79.455.185 La Esperanza Honda	29/12/2020 10:47 a...
LUCERO LENIS BLANDON CC 28.798.927 Resurgir Pajonales Lerida	29/12/2020 10:02 a...
CARLOS F HURTADO CC 14.298.127 Minuto de Dios III Lerida	28/12/2020 09:59 ...
HOLMAN RUIZ CC 93.439.326 AVALUO CORREGIDO	23/12/2020 08:44 ...
YEISON DUBAN GOMEZ Avalúo Corregido CC 1.104.706.259	21/12/2020 10:22 a...
JEFFERSON S RODRIGUEZ CC 1.111.200.641 Prados de San Sebastian	17/12/2020 01:26 ...
CESAR AUGUSTO GUERRA CC 93.439.328 Honorio Moreno	17/12/2020 10:54 a...
JHON JAIRO DIAZ Dr CC 79.645.615 El Dorado Mq	17/12/2020 10:02 a...
JORGE A AGUIRRE CC 10.276.865 EL Carmen Mq	16/12/2020 09:19 ...
MARTHA ISABEL ESTRADA FORERO CC 65.813.397	16/12/2020 08:28 ...
JOSE JAVIER ANGEL CC 93.295.808 La Estacion Corregido	16/12/2020 05:51 a...
JULIANA ORTIZ RESTREPO CC 24336047 Dda	15/12/2020 01:12 ...
JULIANA ORTIZ RESTREPO CC 24336047	15/12/2020 01:15 ...
LUIS GERMAN RODRIGUEZ CC 93.289.111	15/12/2020 10:23 a...
JUAN SEBASTIAN MURILLO CC 1.111.202.402	10/12/2020 11:10 a...
JAIME PALOMO CC 93438928 Dorado Mq	10/12/2020 11:17 a...

Miguel Angel Rodriguez González

Avalúos

Cel. :311 288 96 01 Email mar0125gol@gmail.com

📍 GIOVANNI MARTINEZ CC 14.324.306 La Aurora Honda	10/12/2020 11:59 a...
📍 GERMAN ARISTIZABAL CORREGIDO CC 5.911.410	10/12/2020 08:27 a...
📍 URIEL GOMEZ CC 1.111.200.742 Dorado Bajo Mq	09/12/2020 11:38 a...
📍 OSCAR IVAN QUINTERO CC 15.991.279 Centenario Fresno	07/12/2020 12:52 ...
📍 GILDARDO ROJAS CC 10.179.893 Villa Glacial Mq	07/12/2020 12:29 ...
📍 DIANA JULIETH RUBIO CC 1.109.382.590 Candelaria Las Brisas Lérida	07/12/2020 08:12 ...
📍 DAMILEY LEYTON CC 1.106.787.563 El Cedraí	02/12/2020 11:11 ...
📍 ROGELIO PEREZ L CC 1.033.372.864 Pablo VI Casa Lib.	01/12/2020 09:54 a...
📍 YOVANY SUAREZ CC 93.299.427 Hilda Mtnz	30/11/2020 07:37 ...
📍 LUIS BERNARDO CUELLAR CC 14.320.979 Santa Lucia Mq	26/11/2020 12:18 ...
📍 ANGIE JIMENA CALDERON CC 1.109.298.803 Mujeres Solidarias Mq	24/11/2020 12:16 a...
📍 MAURICIO MUÑOZ CC 79.537.357 Santa Lucia Mq	20/11/2020 08:45 a...
📍 JANETH OSPINA CC 65.714.989 B.Hilda Mtnz	23/11/2020 10:12 ...
📍 CARLOS EDUARDO ACOSTA CC 79.435.151 El Triunfo Libano	25/11/2020 09:26 ...
📍 JENIFFER JOHANA CORTES CC 1.022.387.609 La Estación	24/11/2020 01:17 ...
📍 MAYRA A LUQUE CC 1.111.194.139 Centro Mq	23/11/2020 02:29 ...
📍 OSCAR O DURAN LLANO CC 93.294.227 Luis Florez	23/11/2020 10:18 a...
📍 DUVAN LISARDO CARTAGENA CC 1.045.492.791	20/11/2020 01:10 a...
📍 YENNY LORENA BURGOS CC 20865987 centro lib	18/11/2020 10:48 a...
📍 MARIA CUSTODIA PALACIOS CC 39.684.248 bavaro Arm Gybal	13/11/2020 05:07 ...
📍 JANETH RODRIGUEZ INFORME TECNICO DAVIVIENDA vILLA HOLANDA mQ	15/11/2020 12:23 ...
📍 HECTOR GELVER QUIROGA AVALUO CORREGIDO CC 93.286.753 Apto Centr...	09/11/2020 08:51 ...
📍 HENRY MARTINEZ CC 93.180.419 Centro Lérida	05/11/2020 11:15 a...

Señor

JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE LÍBANO

E. S. D.

REF: PROCESO DE DIVISIÓN O VENTA DE LA COSA COMÚN
PROMOVIDO POR LUZ STELLA PAEZ RANGEL CONTRA ALBERTO
PAEZ RANGEL Y OTROS

RAD: 2021-00124

Atendiendo a lo mandado en el inciso sexto del artículo 226 del C. G. del P. me permito pronunciarme expresamente sobre los numerales 4 al 10, respecto del Avalúo que practique sobre el bien inmueble de propiedad de las partes en el proceso de la referencia, avalúo presentado a mi cliente la señora LUZ STELLA PAEZ RANGEL el día 8 de marzo de 2021.

MIGUEL ANGEL RODRÍGUEZ GONZALEZ, obrando como perito evaluador del bien inmueble ubicado en la carrera 7 No. 1 B – 25, Barrio Jaramillo de Líbano, por medio del presente documento me permito complementar el dictamen presentado de conformidad con lo mandado en el inciso sexto del artículo 226 del C. G. del P, en los siguientes términos:

Respecto del numeral Cuarto: Manifiesto al Juzgado que no he hecho publicaciones referentes al tema de avalúos en los últimos diez (10) años;

Respecto del numeral Quinto: Durante los últimos cuatro (4) años no he sido designado como perito por ningún juzgado;

Respecto del numeral Sexto: No he sido designado en procesos anteriores por la misma parte (señora Luz Stella Paez Rangel), ni por su apoderado (Dr. Alvaro Sánchez Sánchez);

Respecto del numeral Séptimo: manifiesto que respecto del avalúo que presento, no me encuentro inmerso dentro de las causales establecidas en el artículo 50 del C. G. del P;

Respecto del numeral Octavo: El método utilizado fue el método comparativo y es el que usualmente se utiliza para esta clase de avalúos;

Respecto del numeral Noveno: El método utilizado para este avalúo no es diferente de los que usualmente se practican en estos casos;

Respecto del numeral Décimo: Los documentos e información utilizados para la elaboración de este peritaje se encuentran dentro del cuerpo del trabajo, tales como fotografías y fuentes.

De esta manera dejo complementado el dictamen de conformidad con lo dispuesto en los numerales cuarto al décimo del inciso sexto del artículo 226 del C. G. del P.

Respetuosamente,


MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ GONZALEZ
C.C. 11.516.475 de Pacho Cundinamarca
RAA AVAL-11.516.475

Líbano, Tolima. 15 de marzo de 2.023.

Señores

JUZGADO SEGUNDO PROMUISCO MUNICIPAL

LIBANO, TOLIMA

L. C.

Ref.: **PROCESO VENTA DE LA COSA COMUN DE LUZ STELLA PAEZ RANGEL
CONTRA ALBERTO PAEZ Y OTROS.**

Radicado: 202100124

MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ GONZALEZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 11.516.475 de la ciudad de Pacho, Cundinamarca, actuando como perito evaluador en el proceso de la referencia, me permito complementar el dictamen allegado a su despacho en los siguientes términos:

El bien objeto del estudio de avalúo realizado por el suscrito no es susceptible de división material en tantas partes como propietarios tiene en razón a lo siguiente y de acuerdo al **Decreto 2060 de 2004** Por el cual se establecen **normas mínimas para vivienda de interés social urbana**, el presidente de la república de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 40 de la Ley 3ª de 1991,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 51 de la Constitución Política dispone que el Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna, promoviendo planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda;

DECRETA:

Artículo 1º. Adóptense las siguientes normas mínimas para la urbanización y construcción de Viviendas de Interés Social (VIS) Tipo 1 y 2:

1. Área mínima de lote para VIS Tipo 1 y 2:

Tipo de vivienda	Lote mínimo	Frente mínimo	Aislamiento posterior
Vivienda unifamiliar	35 m ²	3.50 m ²	2.00 m ²
Vivienda bifamiliar	70 m ²	7.00 m ²	2.00 m ²
Vivienda multifamiliar	120 m ²	-	-

De acuerdo al DECRETO 1783 DE 2021 (Diciembre 20)

"Por el cual se modifica parcialmente el Decreto [1077](#) de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones"

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, el numeral [7](#) del artículo [99](#) de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo [182](#) del Decreto 19 de 2012 y

ARTÍCULO 9. Modifíquese el artículo [2.2.6.1.1.6](#) de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

2. En suelo urbano:

Subdivisión urbana

Es la **autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano**. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.4.1.4 del presente decreto, **solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:**

- a)** Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural;
- b)** Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
- c)** Se pretenda dividir el área urbanizable no urbanizada de un predio urbano, del área clasificada como suelo de protección ambiental o de aquellas que se encuentren

afectadas en virtud de lo dispuesto en el artículo [37](#) de la Ley 9 de 1989, dentro del mismo predio.

3. Reloteo

Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados o legalizados, de conformidad con las normas urbanísticas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En esta modalidad de licencia se podrá hacer redistribución de los espacios privados.

PARÁGRAFO 1. Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción.

PARÁGRAFO 2. Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los numerales 2 y 3 del presente artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

En el municipio del Líbano el PBOT se encuentra demandado y de acuerdo a la información obtenida verbalmente en la oficina de planeación municipal, el área mínima para vivienda urbana en la ciudad es de 60 metros cuadrados lo cual es otro indicativo que el bien materia del litigio no es factible de división material en cantidad del mismo número de propietarios.

Cordialmente,



MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ GONZALEZ
C.C. No. 11.516.475 de Pacho Cundinamarca.