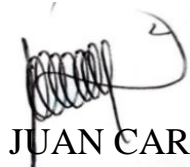


CONSTANCIA SECRETARIAL. A despacho de la señora Juez, hoy 17 de julio de 2023.



JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ
Secretario

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Pereira- Risaralda, catorce de julio de dos mil veintitrés.

Aporta el apoderado judicial de la parte demandante, el avalúo comercial y el catastral del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 103-15983, el cual señala la parte actora es más benéfico el comercial realizado por la perito.

Teniendo en cuenta lo anterior, se tendrá para todos los efectos el valor comercial dado al bien inmueble identificado con el No. 103-15983, según dictamen pericial¹, por la suma de CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$174.000.000).

Al tenor del numeral 2 del artículo 444 ibidem, del avalúo y sus complementaciones presentados por la parte actora, se ordena correr traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días, durante los cuales podrá presentar sus observaciones.

Notifíquese,

(con firma electrónica)

OLGA CRISTINA GARCIA AGUDELO
Juez

¹ Documento No. 18, C01Principal.

E-Mail: J01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co

Palacio de Justicia Of. 411-A - Tel. 3147761 Pereira, Risaralda

Atención virtual: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-pereira/contactenos>

Firmado Por:
Olga Cristina Garcia Agudelo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil
Pereira - Risaralda

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: **b99a2f5d306a406c2a7211dd620b9e8a50f36578dcd21f01f8d278a214495b90**

Documento generado en 14/07/2023 01:11:13 PM

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

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICO que en ESTADO No. 109 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Risaralda, 17 de julio de 2023.




JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ
Secretario

**APORTE AVALÚO COMERCIAL-RAD:2021-192 DEMANDANTE: REINTEGRA SAS
DEMANDADO: OSCAR JULIAN ARCILA VASQUEZ**

LUPE MARCELA FORERO SIERRA <lupemarcela@gmail.com>

Jue 30/03/2023 15:20

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Risaralda - Pereira <j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

APORTE AVALUO COMERCIAL.pdf;

Señora

Juez Primero Civil del Circuito de Pereira

Cordial saludo,

LUPE MARCELA FORERO SIERRA, en calidad de apoderado de la parte demandante, conforme al presente mensaje de datos y en archivo adjunto aportó al despacho avalúo comercial, conforme a lo ordenado en auto que ordena la ejecución.

De la señora Juez,

Lupe Marcela Forero Sierra

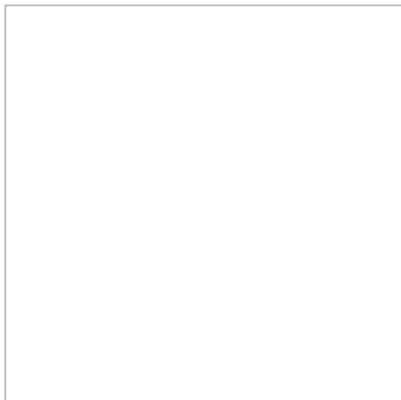
Especialista

Legislación Comercial y Financiera

Derecho Administrativo

lupemarcela@gmail.com

3128938210



Señor
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO PEREIRA
E. S. D.

REFERENCIA : EJECUTIVO DE MAYOR CUANTIA

DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.

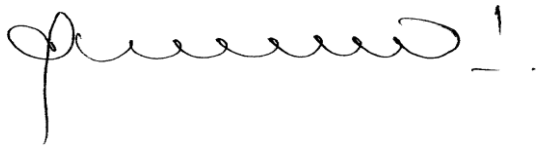
DEMANDADOS: OSCAR JULIAN ARCILA VASQUEZ

RADICADO : 2021-192

ASUNTO : APORTE AVALUO COMERCIAL

LUPE MARCELA FORERO SIERRA identificada como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderada de la parte demandante, conforme al reconocimiento realizado por el despacho en auto del 21 de marzo de 2023 dentro del proceso de la referencia, aportó al despacho avalúo comercial por valor de CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE (\$174.000.000).

Del señor juez,



LUPE MARCELA FORERO SIERRA
CC. No. 42.148.514 de Pereira
T.P No. 142.348 del C.S de la J.



DICTAMEN PERICIAL – AVALUO DE INMUEBLE

Ubicado en la Calle 5 # 6-33 en Viterbo Caldas

Folio de matrícula inmobiliaria: 103-15983

Informe No. 906-15-2022

INFORMACION GENERAL	
Dirigido A	Juzgado 1 Civil del Circuito de Pereira Proceso Ejecutivo No. 2021-192 de Bancolombia
Fecha del dictamen	Noviembre 8 de 2022
Propósito del dictamen	Asignar el valor actual del inmueble
Perito	Ruth Stella Arteaga Jaimes con RAA51942084 en categoría 1 Bienes Urbanos -Documentos anexos
Documentos suministrados	Certificado de tradición, Acta diligencia de secuestro del 30-5-2022
Valor asignado al inmueble	\$174.000.000
IDENTIFICACION DEL INMUEBLE	
Clase de inmueble	Casa – urbana
Dirección	Identificado en la diligencia de Secuestro Judicial como casa de la Calle 5 con placa # 6-33. El Con el número predial de la casa se ubica catastralmente con la placa # 6-35 de la calle 5. En el certificado de tradición figura CI 5 # 6-25 antes Kr 6 y 7 # 6-35 Según los mapas de ubicación contenidos en este informe, por ubicación se trata del mismo inmueble.
Municipio – Dpto. – País	Municipio de Viterbo del Departamento de Caldas – Col.
Matricula inmobiliaria FMI	103-15983 de la ORIP de Anserma
Número predial	178770100000000750023000000000 este número se extrajo del certificado de tradición FMI 103-15983
Línderos	Contenidos en la Escritura Publica 86 del 18-3-1994 de la Notaría Única de Viterbo (Partición). Catastralmente colinda con los siguientes predios: Al occidente con la casa de la Calle 5 # 6-27 lote catastral 009, por el oriente con la casa de la calle 5 # 6-37 lote catastral 008, por el sur que es su frente con la calle 5 y por el norte con el lote catastral 026.
Propietario	OSCAR JULIAN ARCILA VASQUEZ c.c. 1.086.278.745
Título de adquisición	Compraventa mediante escritura pública # 1502 del 3-7-2009 de la Notaría 3 de Bogotá
Propiedad horizontal	Este inmueble no se encuentra bajo régimen de propiedad horizontal
Gravamen o limitaciones	Embargo ejecutivo con acción personal de Bancolombia del Juzgado 1 Civil del Circuito de Pereira
Área del inmueble	Catastralmente tiene 179.66 m2 de terreno y 76.00 m2 de construcción
Descripción del inmueble	Se trata de una casa de vivienda familiar tradicional
Servicios públicos	Domiciliarios básicos
Estado de conservación	Casa de construcción tradicional se presume en buen estado de conservación
Vetustez	Se estima en 13 años a partir del año 2009 adquirida por su ultimo dueño
IDENTIFICACION DEL SECTOR	
Delimitación	Viterbo es un municipio del departamento de Caldas, ubicado en la región bajo occidente en el valle del Río Risaralda, por su ubicación Viterbo colinda con municipios de dos departamentos por su cercanía así: Del departamento de Risaralda están Belén de Umbría, Apía, Santuario La Virginia que lo comunica con Pereira. Y al occidente con municipios de Caldas así: Belalcázar, San José, municipio de Risaralda y la cabecera regional del Anserma. Viterbo tiene 14 barrios en el casco urbano y 14 veredas en el casco rural. El inmueble valuado se ubica en el barrio La Playa.
Vías de acceso	Calle 5 Vía principal comunica a Viterbo con Apía. Kr 6, Kr 7, Av. Los Fundadores o Kr 8
Transporte	Viterbo se encuentra comunicado con la troncal de occidente que conecta con Manizales, Medellín y Pereira. Esta a 45 minutos del aeropuerto de Pereira y el de Cartago al norte del Valle.
Barrios colindantes	Se ubica en el centro del casco urbano del municipio
Perfil urbanístico	El entorno de la cuadra son casas de vivienda tradicional con tejas en arcilla, ventanas y puertas en marco de madera antigua, algunas con Ventanería moderna en marco y reja metálica, con muros en adobe terminados en pintura de cal blanca, y otros enchapados con ladrillo a la vista, los inmuebles son de áreas amplias y con actividad económica dentro del inmueble. Sobre la calle 5 pavimentada y en buenas condiciones con vías pavimentadas en buen estado.



Perito Avaluador Profesional Registró RAA51942084

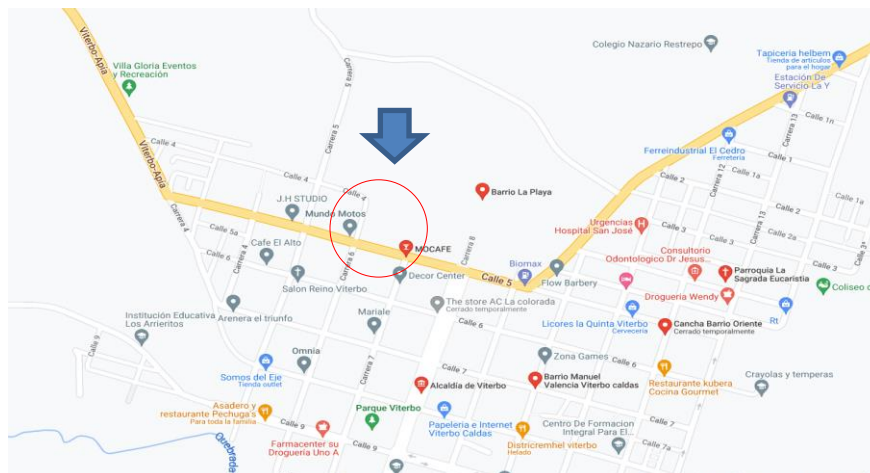
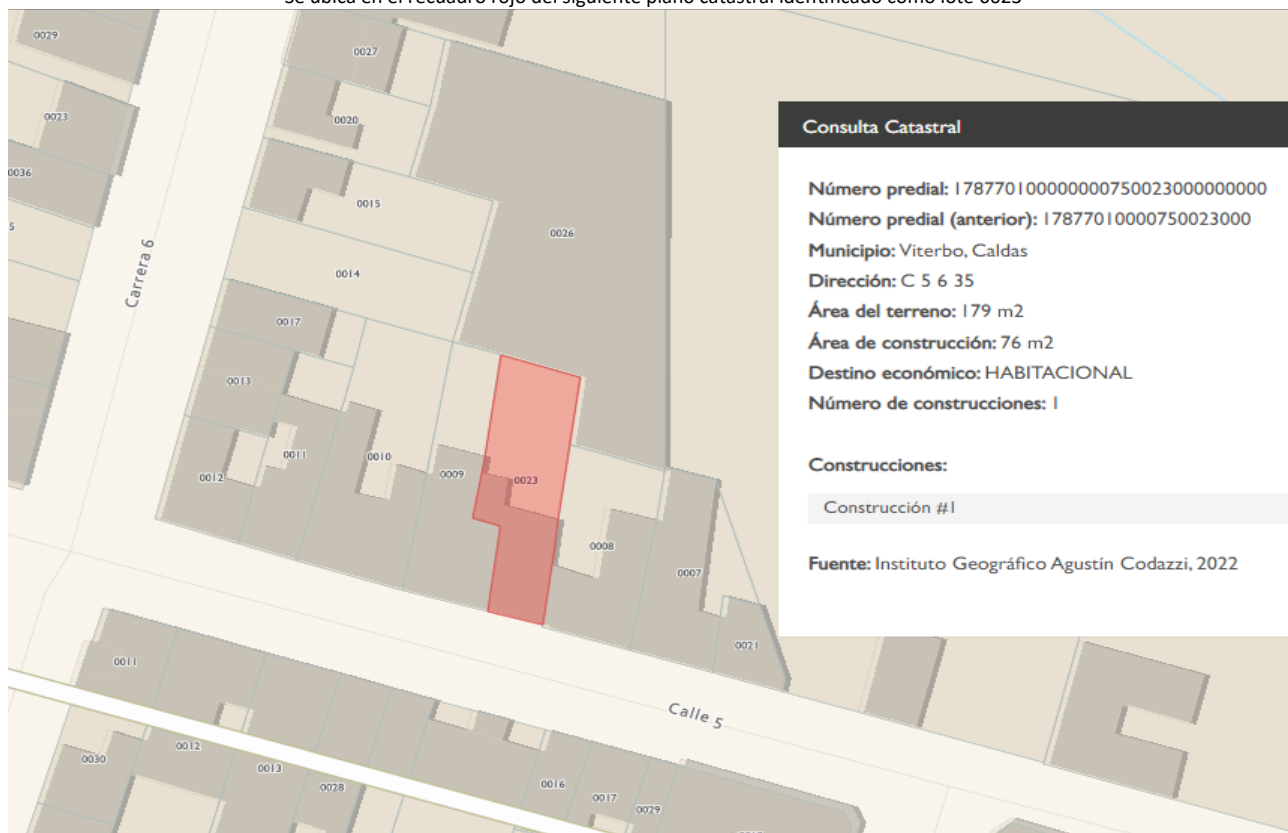
Celular: 3102084397 – Kr 39 B 3-29 5-402 Bogotá D.C.

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com

Página 2 de 21

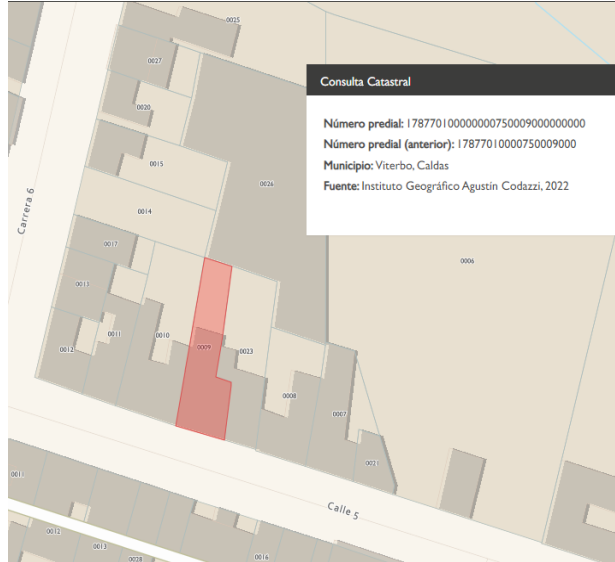
El inmueble objeto de avalúo fue consultado por su número predial extraído del certificado de tradición, arrojando la siguiente información

Se ubica en el recuadro rojo del siguiente plano catastral identificado como lote 0023

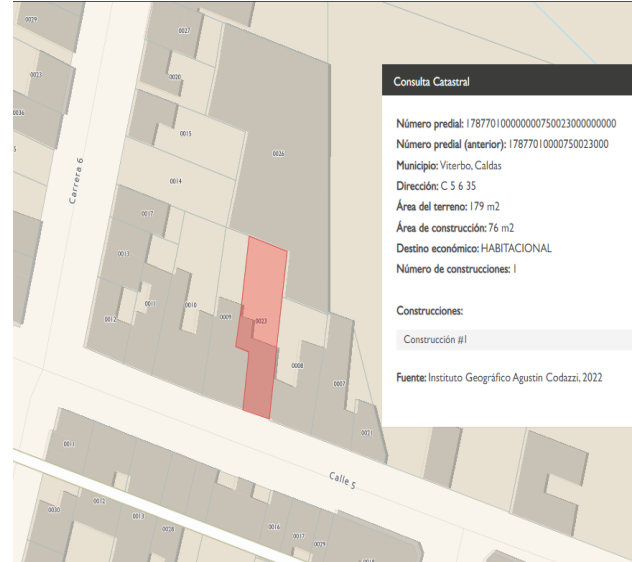


**Ubicación catastral de los predios colindantes del inmueble avaluado Lote 023:
Occidente lote 009, Oriente lote 008, Norte Lote 026, Sur Calle 5**

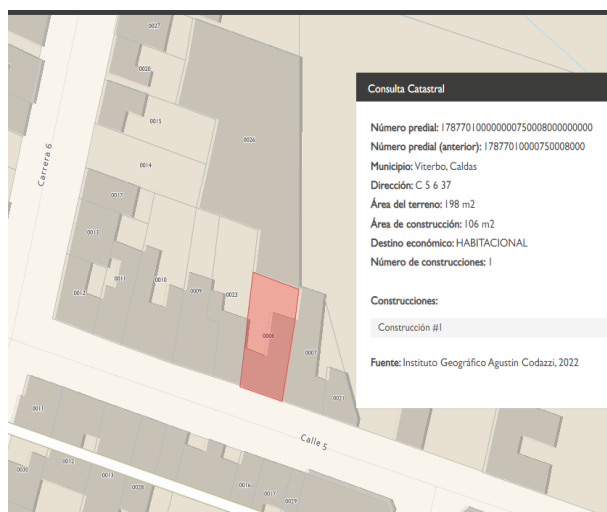
Por el occidente lote 009: Calle 5 # 6-27



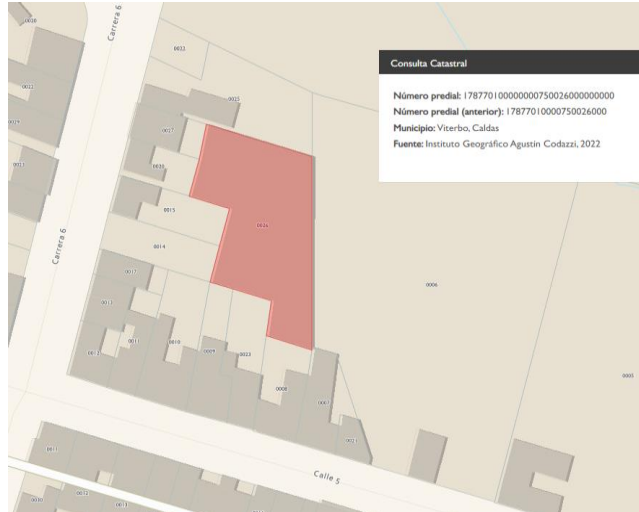
Por el sur: calle 5, inmueble avaluado lote 009 calle 5 #6-33



Por el oriente lote 008, calle 5 # 6-37



Por el norte: lote 026



Inmueble avaluado

Casa de la calle 5 # 6-33 Lote catastral 023 (su frente queda al costado sur, sobre la calle 5)

Número Predial: 17-87-70-10-00-00-0-750-023-000000000



PREDIOS COLINDANTES

Costado oriental con la casa de la calle 5 # 6-27 Lote catastral 009

Número Predial: 17-87-70-10-00-00-00-0-750-009-000000000



Costado occidental con la casa de la calle 5 # 6-37 Lote catastral 008

Número Predial: 17-87-70-10-00-00-0-750-008-000000000



ENTORNO DE LA CUADRA





INFORMACION DEL PERITO ART 226 DEL C.G.P.**DECLARACIONES E INFORMACION DEL PERITO
ART 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO (C.G.P)****1. Identidad de quien rinde el dictamen y de quien participo en su elaboración:**

El presente dictamen se rinde por el perito profesional especializado de reconocida trayectoria e idoneidad **RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES**, conforme con el art 48 No. 2 y Art. 226, 227 del C.G.P.

2. Dirección, número telefónico, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito:

Dirección: Carrera 39 B #3-29 Bl 5-402 Puente Aranda, Bogotá D.C.

Número telefónico: celular 3102084397

Número de identificación: cedula de ciudadanía 51.942.084 de Bogotá

Demás datos de localización:

Correo electrónico: ruthstellaarteaga@gmail.com

Redes: Wapp 3102084397

3. Profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen:

Ruth Stella Arteaga Jaimes es de profesión ABOGADA TITULADA de la Universidad la Gran Colombia en el año 1994, portadora de la TP75024 del C.S.J vigente.

Con actividad especial como PERITO AVALUADOR, con el título de “Técnico Laboral por Competencias en Avalúos” cumpliendo requisito formal de la nueva Ley del Avaluador 1673 de 2013 y demás decretos reglamentarios, y está

Inscrita en la LISTA DE PERITOS AUXILIARES DE LA JUSTICIA según Resolución 639 del IGAC

Trayectoria Académica del perito

- 1) Diplomado Integral de Avalúos. Corpolygonas año 2008
- 2) Título de Avaluador Profesional expedido por Corpolygonas, año 2009
- 3) Certificado Seminario Integral de Avalúos. Por Corpolygonas de Colombia año 2011
- 4) Certificado Taller Mecanismos para obtener certificación como valuador” por el Registro Nacional de Avaluadores, año 2012
- 5) Certificado VIII Seminario de Normalización para valuadores de USN-AVSA por Registro Nacional de Avaluadores, año 2013
- 6) Certificado Seminario Ordenamiento Territorial, por Corpolygonas año 2013
- 7) Certificado Seminario Básico de Aplicación de Normas NIIF para Avalúos, expedido por LINAP año 2014
- 8) Certificación de calidad de personas (Norma ISO 17024) expedida por la Lonja, Año 2017
- 9) Certificado Seminario Integral de Avalúos, por Corpolygonas Año 2017
- 10) Técnico Laboral por Competencias en Avalúos, Centro Altos Estudios Inmobiliarios, Año 2019
- 11) Curso NIIF para Avaluadores, por La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Año 2021
- 12) Competencias de la Evaluación Normas NSCL, Saber Lonja Certificaciones, Año 2022
- 13) Certificado Seminario taller Patología Básica para la Construcción. Displanyarte Planos, Medellín Año 2022

Experiencia e idoneidad del perito

Certificado de experiencia e idoneidad como perito avaluador expedido por ASOLONJAS, inscrita como miembro activo desde el mes de junio de 2008 con matrícula MI 1239 vigente.

4. Publicaciones relacionadas con la materia del peritaje

El suscrito perito manifiesta que NO ha realizado publicaciones en los últimos 10 años relacionados con la materia del peritaje, por lo tanto, no se relaciona ninguna publicación aquí.

5. Casos en los que haya sido designado como perito

El siguiente listado contiene la relación de los procesos en los que he sido designado o he participado como perito:

1. Dictamen pericial de fecha 8 de febrero de 2021, determinar el valor del inmueble rural ubicado en Calarcá Quindío. Dirigido al Juzgado Civil Laboral del Circuito de Calarcá Quindío. Demandante: Orlando Cañón, Demandado: Christian Echeverry. Proceso Ejecutivo No. 2015-46
2. Dictamen pericial de fecha 10 de febrero de 2021, determinar el valor del inmueble urbano ubicado en Ciudad Bolívar en Bogotá D.C., Dirigido al Juzgado Penal Municipal 16 con función de conocimiento de Bogotá D.C. Víctima: Pedro Julio Castrillón, Víctimario: German Guevara. Proceso: Delio abuso de confianza No. 2013-12805 para establecer el pago de daños y perjuicios.



3. Dictamen pericial de fecha 2 de marzo de 2021, para identificar un inmueble urbano, dirigido al Juzgado 16 Civil del Circuito de Bogotá D.C., Demandante: Orlando Quintero, Demandado: Marvigo SAS, Proceso verbal de pertenencia No. 2017-555.
4. Dictamen pericial de fecha 16 de julio de 2021, identificar el inmueble ubicado en Kennedy Bogotá D.C., por su ubicación, medidas y linderos y demás características, determinar el tipo de construcción y mejoras y antigüedad, dirigido al Juzgado 12 Civil Municipal de Oralidad de Bogotá dentro del proceso declarativo de pertenencia No. 2019-1140, Demandante: Antonio Muñoz, Demandado: Guillermo Gutiérrez
5. Dictamen pericial de fecha 21 de julio de 2021, para identificar un inmueble ubicado en Bosa Bogotá D.C., por su ubicación, linderos, mejoras antigüedad, dirigido al Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá D.C., radicado No. 2018-743 dentro del proceso verbal de pertenencia de María López con contra de Yaneth Barrera.
6. Dictamen pericial de fecha 23 de agosto de 2021, para identificar el inmueble objeto de dictamen por su ubicación, áreas y linderos, y determinar su valor actual, dirigido al Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá radicado No. 2019-586 dentro del proceso verbal declaración de pertenencia de Ana Pacho contra Nury Feriz.
7. Dictamen pericial de fecha 10 de septiembre de 2021, para establecer el valor de las maquinas inventariadas en la diligencia de embargo y secuestro, dirigido al Juzgado 14 Laboral del Circuito de Bogotá D.C. proceso ejecutivo laboral No. 2017-169 demandante Hernando Cortes contra Diseño Valentino.
8. Dictamen pericial de fecha 10 de septiembre de 2021, para determinar el valor actual del inmueble urbano casa lote ubicada en Bosa, dirigido al Juzgado 52 Civil Municipal de Bogotá dentro del proceso Divisorio No. 2019-806, demandante German Rosas demandada Ruth Rosas.
9. Dictamen pericial de fecha 5 de octubre de 2021, para establecer el valor actual de un inmueble urbano ubicado en Ciudad Bolívar Bogotá, dirigido al Juzgado 11 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá D.C., despacho de origen Juzgado 67 Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso Ejecutivo de mínima cuantía de Conjunto Habitacional 20 de Julio Mz 45 contra Fabio Fonseca, Radicado No. 2004-1789.
10. Dictamen parcial de fecha 15 de octubre de 2021, para conocer el valor del inmueble edificio bodega ubicado en los Mártires de Bogotá, dirigido al IDU en la compra de inmuebles para la empresa metro de Bogotá junto con la tasación de lucro cesante.
11. Dictamen pericial de fecha 26 de octubre de 2021, para establecer el valor comercial del inmueble urbano casas ubicado en el barrio San Blas de Bogotá, dirigido al Juzgado 34 Civil Municipal de Bogotá, proceso de Sucesión ilíquida y liquidación de sociedad conyugal No. 2019-758 demandante: Luis Daza demandada: Álvaro Daza.
12. Dictamen pericial de fecha 11 de noviembre de 2021, para estimar el valor de los furtos civiles dejados de percibir del inmueble Bodega en Mosquera. Dentro del proceso divisorio No. 2018-1123 de Cesar Cañas contra Bronces y Latones Aleados SAS, dirigido al Juzgado Civil del Circuito de Funza
13. Dictamen pericial de fecha noviembre 10 de 2021, para determinar los frutos civiles dejados de percibir por el inmueble urbano ubicado en el barrio centro de Mosquera Cundi., dentro del proceso de Restitución de Bien inmueble por tenencia sin título, dirigido al Juzgado Civil Municipal de Mosquera No. 2019-1525 demandante: Gloria Alfonso Romero.
14. Dictamen de fecha 3 de diciembre de 2021, para determinar el valor del bien inmueble y el tipo de división al que fuere susceptible, dirigido al Juzgado 14 Civil del Circuito de Bogotá Proceso Divisorio No. 2010-528, demandante: Marco Ostos, demandado: Herederos indeterminados de Elsy Herrera.
15. Dictamen de fecha 9 de diciembre de 2021, para identificar el inmueble urbano oficina ubicado en el centro de Bogotá, dirigido al Juzgado 53 Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso verbal de pertenencia No. 2017-139 demandante Linderman Clavijo, contra José Peña.
16. Dictamen de fecha 14 de diciembre de 2021, para identificar el inmueble tipo lote urbano ubicado en Mosquera Cundinamarca, para iniciar proceso judicial de pertenencia solicitado por Jair Mendoza.
17. Dictamen de fecha 31 de enero de 2022, para identificar un inmueble urbano casa ubicada en barrio Alfonso López de Usme en Bogotá, dirigido al Juzgado 19 Civil Municipal de Bogotá, proceso de pertenencia No. 2019-1142 demandante Gloria Taborda Demandado: Herederos de Luis López
18. Dictamen de fecha 16 de febrero de 2022, para identificar el inmueble urbano casa ubicada en el barrio Carvajal de Bogotá, dirigido al Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá Proceso verbal especial de partencia No. 2019-465 demandante Gerardo Vásquez demandado: Lucila Escobar.
19. Dictamen de fecha 15 de marzo de 2022, para determinar el valor comercial del inmueble urbano ubicado en el barrio Nueva Granada de Bosa en Bogotá, dirigido al Juzgado 41 de Pequeñas Causas y competencia múltiple / Juzgado 19 Civil Municipal de Ejecución de Bogotá, No. 2019-499 demandante: Pedro Páez, Demandado: Fredy López.



20. Dictamen de fecha 15 de marzo de 2022, para determinar el valor del inmueble y tipo de división que fuere susceptible, de un inmueble urbano casa ubicada en el barrio Moralba San Cristóbal en Bogotá, solicitado por Ricardo Torralba para inicial proceso divisorio contra Beatriz Barreto.
21. Dictamen de fecha 7 de abril de 2022, para determinar valor comercial de inmueble rural Finca Los Naranjos Municipio de Fomeque solicitado por José Méndez para iniciar trámite de Donación.
22. Dictamen de fecha 29 de abril de 2022, para determinar valor comercial de inmueble urbano Finca Santa Rita en Fomeque, dirigido al Juzgado Civil del Circuito de Cáqueza para iniciar proceso Divisorio demandante Diana Alfares contra Milton Garay.
23. Dictamen de fecha 25 de junio de 2022, para identificar inmueble urbano casa en Bogotá, sus linderos y valor para proceso de pertenencia tramitada en Juzgado 30 Civil Municipal de Bogotá de Audelio Coy
24. Dictamen de fecha 14 de julio de 2022, para determinar valor comercial casa urbana ubicada en Choachí, para iniciar proceso de sucesión, solicitado por Gloria Fajardo.
25. Dictamen de fecha 14 de julio de 2022, para determinar la división material y valor de un inmueble urbano en Bogotá casa, para proceso divisorio solicitado por Elsa Prias.
26. Dictamen de fecha 15 de julio de 2022, para determinar valor del inmueble rural Finca La Esmeralda, para tramitar donación por Notaría Fomeque. Solicitado por Rosalina Padilla
27. Dictamen de fecha 21 de julio de 2022, para identificar inmueble urbano casa en Facitiva para proceso divisorio Juzgado Municipal de Facativá. Solicitado por Marlene Ramírez y Ofelia Medellín.
28. Dictamen de fecha 22 de julio de 2022, para determinar valor comercial de inmueble urbano apartamento y garaje ubicado en la ciudad de Cali, para proceso ejecutivo Juzgado 4 Civil del Circuito de Bogotá, solicitado por William Cañón.
29. Dictamen de fecha 3 de agosto de 2022, para determinar el estado, mejoras, frutos civiles, del inmueble casa urbana en Bogotá. Solicitado por el Juzgado 19 Civil Municipal de Bogotá 2019-808 proceso resciliación contrato de compraventa.
30. Dictamen de fecha 4 de agosto de 2022, para identificar el inmueble, mejoras, linderos y valor, de inmueble urbano edificio no P.H. ubicado en Bogotá La Alquería, proceso de pertenencia Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá 2019-196
31. Dictamen de fecha 10 de agosto de 2022, para determinar el valor comercial del inmueble urbano casa en Bogotá, para proceso divisorio cuota parte en sucesión, solicitado por Anderson Gil Castro.
32. Dictamen de fecha 19 de agosto de 2022, para identificar el inmueble según decreto 1420 de 1998 y Res 620 de 2008, de inmueble urbano ubicado en Usme Bogotá, proceso pertenencia Juzgado 49 Civil Municipal 2022-253 de Floralba Espejo.
33. Dictamen de fecha 21 de septiembre de 2022, para establecer la división, partición y valor de un apartamento en P.H. en negativa Bogotá, para iniciar proceso divisorio. Solicitado por Juan Carlos Castañeda.
34. Dictamen del 7 de octubre de 2022, para establecer la división, partición y valor del inmueble casa en P.H. en Villa Magdala Bogotá, para iniciar proceso Divisorio, solicitado por Yolanda Arias.
35. Dictamen del 7 de octubre de 2022, para determinar el valor de establecimiento de comercio y proyectar valor de perjuicios ocasional por terminación de contrato de arriendo Panadería en la Mesa Cundinamarca, para iniciar proceso, solicitado por Mireya Sandoval.

6. Designaciones en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte e indicando el objeto del dictamen.

El suscrito perito **NO** ha sido designado para otros dictámenes, por el aquí solicitante del avalúo, en calidad de parte o su apoderado para procesos anteriores o en curso.

7. Causales contenidas en el art. 50 del C.C.

La suscrita perito **NO** se encuentra en incurso de las causales del artículo 50, en lo pertinente

8. Declaración de Método

La suscrita perito declara que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, **NO SON DIFERENTES** respecto de aquellos que se utiliza en el ejercicio regular de la profesión u oficio.

9. Información para la elaboración del dictamen

Los documentos suministrados por el solicitante del dictamen se encuentran relacionados dentro del informe del dictamen.

10. Documentos e información utilizada para la elaboración del dictamen

Dentro del informe se menciona las fuentes de información consultadas por el perito para la elaboración del encargo valuatorio.



DOCUMENTOS DEL PERITO REGISTRO RAA



PIN de Validación: b27b0a8a



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) **RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51942084, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-51942084.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES** 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
29 Nov 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
15 Dic 2021

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
24 Sep 2019

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
24 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico





PIN de Validación: b27b0a8a



<https://www.raa.org.co>



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Sep 2019

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
24 Sep 2019

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
24 Sep 2019

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
24 Sep 2019

Regimen
Régimen Académico





PIN de Validación: b27b0a8a



<https://www.raa.org.co>



Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Sep 2019

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
24 Sep 2019

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.

Fecha de inscripción
24 Sep 2019

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
19 Oct 2018

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la





PIN de Validación: b27b0a8a



<https://www.raa.org.co>



categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 25 de Agosto de 2017 hasta el 25 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 09 de Marzo de 2022 hasta el 08 de Marzo de 2026, 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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: KR 39 B # 3 - 29 BL 5 AP 402
Teléfono: 3102084397
Correo Electrónico: ruthstellaarteaga@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios.
Abogada - Universidad la Gran Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51942084.

El(la) señor(a) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES 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

b27b0a8a

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 Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días

Perito inscrito y certificado por:



RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES

Perito Avaluador Profesional Registró RAA51942084

Celular: 3102084397 – Kr 39 B 3-29 5-402 Bogotá D.C.

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com

Página 15 de 21



PIN de Validación: b27b0a8a



<https://www.raa.org.co>



calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



Presidencia Ejecutiva
ASOLONJAS
Asociación Nacional de Lonjas
y Colegios Inmobiliarios



Miembros Asociados y Federados a la Asociación y Federación
Nacional de Lonjas Inmobiliarios
"ASOLONJAS"

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DE BOGOTA Y
CUNDINAMARCA

Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los
Decretos 2150 de 1.995 – 1420 de 1998 y Ley 388 Reforma
Bajo los números 00009726 Libro 1 y 00045340 Libro 1
SIC No. 1050816 Ministerio de Desarrollo Económico
SIC No. 2019660 Ministerio de Desarrollo Económico

CERTIFICA

Que la Dra. **RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES** identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.942.084 de Bogotá y con Matricula - MI 1239, se encuentra afiliada a nuestra agremiación desde el 30 de junio del año 2008, cuenta con una amplia experiencia en la realización de avalúos de bienes muebles e inmuebles, inventarios, maquinaria y equipo, avalúos urbanos, avalúos rurales, avalúos especiales, avalúos comerciales, avalúos corporativos, dictamen pericial, avalúos intangibles especiales para el calculo de daño emergente, lucro cesante, indemnizaciones o cálculos compensatorios. Ha realizado avalúos para entidades Financieras, Bancarias, Cooperativas, Fondo Nacional del Ahorro, Caja Honor, Caporvimpo, Fondo de empleados, ha sido auxiliar de la justicia en el cargo de perito, entre otros. Es profesional de reconocida trayectoria e idoneidad, autorizado para realizar avalúos ante entidad judicial, oficial o particular que requiera sus servicios.

La presente se expide a solicitud de la interesada, el día 1 de marzo del año 2022.

Cordialmente:


URIEL RAMIREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo.

Perito inscrito y certificado por:



RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES

Perito Avaluador Profesional Registró RAA51942084

Celular: 3102084397 – Kr 39 B 3-29 5-402 Bogotá D.C.

Correo: ruthstellaarteaga@gmail.com

Página 17 de 21

VIERNES, 15 DE OCTUBRE DE 2021

Buscar

Iniciar sesión Sitemap Igacnet Correo

Select Language

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

Inicio | El Igac | Transparencia y acceso a la información Pública | Centro de Investigación | Noticias | Productos y Publicaciones | Contáctenos

Inicio / Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Lista de Peritos Auxiliares de la Justicia Resolución 639 de 2020

Mostrar 10 registros

Filtrar palabra clave: ruth stell

Nombre	Ciudad	Categoría
RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES	BOGOTÁ	Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Intangibles Especiales

Sin detalles

REGISTRO AVALUADOR:

Nombres y Apellidos:

E-mail:

Departamento:

Ciudad:

Teléfono:

Categorías:

AVAL-51942084

RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES

ruthstellaarteaga@gmail.com

BOGOTÁ DC

BOGOTÁ

3102084397

Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Inmuebles Especiales, Intangibles Especiales





METODOLOGIA VALUATORIA	
Método valuatorio	Se aplica el método de mercado contenido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC
Estudio de mercado	<p>La principal oferta y demanda de predios en el municipio de Viterbo con mayor movimiento es la vivienda campestre casas o lotes vacíos dentro de condominios desarrollados con servicios públicos y vías vehiculares internas, y fincas de recreación, ubicados en las cercanías del casco urbano de Viterbo.</p> <p>Las casas del casco urbano corresponden a un mercado local directo de comercialización tradicional directamente.</p> <p>El inmueble avaluado es una casa tradicional ubicada en el barrio La Playa del casco urbano de Viterbo según la fuente catastral consultada el inmueble tiene un área construida de 76.00 m2 que equivalen a un apartamento, con un área de un lote vacío de 103.66 m2 para un total del terreno de 179.66m2</p> <p>Dada la investigación inmobiliaria del sector fue necesario ubicar la muestra de mercado conforme con la construcción actual del inmueble esto es un apartamento de vivienda en casco urbano</p> <p>Para lograr el estudio se abarco el sector regional donde se ubica el inmueble teniendo en cuenta la oferta de inmuebles acorde al avaluado en su construcción es decir apartamento en venta.</p> <p>Hallada la muestra del mercado se procedió a desarrollar la metodología de comparación</p>
Variables de comparación	En la tabla de memoria de calculo se observan las variables de homogenización del mercado estas son: Región, Área, Uso de vivienda, Vetustez, Estado, en Propiedad Horizontal
Gastos jurídicos y comercialización	Se estima un descuento del 10% respecto al inmueble teniendo en cuenta el 3% de negociación en la comercialización de venta y 7% aproximadamente en lo que se deberá incurrir por los gastos jurídicos
Valor homogenizado	Es la comparación del inmueble con el mercado depurándolo con las variables de comparación y porcentaje de comercialización, de esta homogenización se obtiene el valor del m2 con el que se obtendrán los promedios estadísticos según la metodología.
Promedios estadísticos	<p>Del estudio realizado se obtuvo que los siguientes valores promedios del mercado:</p> <p>Valor m2 promedio: \$1.018.078</p> <p>Valor m2 mínimo: \$725.359</p> <p>Valor m2 máximo: \$1.310.796</p> <p>Valor neto mercado: \$1.420.000</p> <p>Relacionado con el valor de la construcción</p>
Vetustez	El inmueble se deriva de un trámite de partición registrado en el año 1994 es decir hace 28 años, el ultimo propietario adquirió por compraventa este inmueble en el año 2009 es decir hace 13 años contados a partir de la fecha de este dictamen. Para efectos de este dictamen se estima que la vetustez del inmueble es de 13 años.
Estado de conservación	Se presume en buen estado de conservación con una calificación de 2.5 en una escala de 1 a 5 donde 1 es nuevo y 5 para demoler.
Depreciación	Se aplica el 14.84% de depreciación por su vetustez y estado según tabla de Fitto y Corvini, contenida en la Resolución 620 del IGAC.

CALCULO DE VALOR DEL INMUEBLE								
Componentes	Area en m2	Valor del m2	Vetustez	Estado	% de Depreciacio	% factor multiplicador	Vr m2 adoptado	VALOR TOTAL
1. Terreno	179,66	\$ 600.000			0,00%	100,00%	\$ 600.000	\$ 107.796.000
2. Construcción	76,00	\$ 1.018.078	13	2,5	14,84%	85,16%	\$ 866.995	\$ 65.891.606
VALOR INTEGRAL (1+2)								\$ 173.687.606
VALOR ADOPTADO PARA ESTE AVALUÓ								\$ 174.000.000
VALOR BASE POSTURA REMATE 70% ART 457 CGP								\$ 121.800.000



VALOR DEL INMUEBLE

Una vez concluido el estudio valuatorio encomendado, teniendo en cuenta las consideraciones del sector, tipología de la construcción, características del perfil urbanístico, el movimiento de la oferta y la demanda de bienes inmobiliarios y con la memoria de cálculo desarrollado en la metodología valuatoria, el perito concluye que

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

Ubicado en la

Calle 5 # 6 -33

En Viterbo Caldas

Son:

CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE

\$174.000.000

Conforme con la siguiente

TABLA RESUMEN DE VALOR			
Componentes	Área en m2	Vr m2	Valor total
1. Terreno	179,66	\$ 600.000	\$ 107.796.000
2. Construcción	76,00	\$ 866.995	\$ 65.891.606
VALOR INTEGRAL (1+2)			\$ 173.687.606
VALOR ADOPTADO PARA ESTE AVALÚO			\$ 174.000.000
VALOR BASE POSTURA REMATE 70% ART 457 CGP			\$ 121.800.000

Valor vigente por un año a la fecha de este dictamen

Del 8 de noviembre de 2022



CLAUSULA DE CONFIDENCIALIDAD

DECLARACION DEL AVALUADOR:

1. Como avaluador no tengo interés presente ni futuro en el bien objeto de este avalúo. 2. Este informe es confidencial entre las partes, hacia quien está dirigido y sus asesores profesionales. 3. El avaluador queda exonerado de cualquier responsabilidad ante terceros por el uso inadecuado del informe y sus anexos, o de las asesorías que se puedan derivar del informe aquí expresado. 4. No se ha recibido ninguna propuesta por el solicitante o por parte de terceros para comercializar el bien avaluado, y como avaluador me abstengo de celebrar negociación alguna sin la debida autorización escrita que así me facultare. 5. Declaro que no existe ningún vínculo laboral ni de otra índole con el solicitante de este avalúo ni su propietario. 6. Este informe de avalúo ha sido elaborado bajo los requerimientos del CODIGO DE ETICA y los estándares de formación profesional de la lonja de avaladores de la cual soy miembro vigente. 8. Mi registro profesional de valuador se encuentra vigente a la fecha de este informe y se anexa al mismo.

CLAUSULA DE CONFIDENCIALIDAD:

Este informe queda sometido a la cláusula de confidencialidad de secreto profesional, en cuanto se prohíbe al avaluador suministrar información de este avalúo a otras personas no relacionadas con el solicitante o sin su autorización expresa y directa del mismo o autoridad competente. De igual manera el solicitante no podrá usar este informe para otros fines diferentes a los señalados en el objeto o propósito principal de este informe y de hacerlo desde ya exime al avaluador de cualquier responsabilidad por el uso inadecuado del avalúo. En cuanto al archivo de registro fotográfico será archivado por 5 años, luego se eliminará de la base de archivo del perito, en cuanto a su uso el avaluador podrá usar una o dos fotos máximo como referencia de experiencia de su actividad sin que para ello deba solicitar autorización expresa al solicitante. En cuanto a los documentos anexos a este informe no podrán ser usados por el solicitante ni sus asesores, para ningún otro uso diferente más que para certificar la validez de la inscripción y registro del avaluador, pues son documentos que no se pueden distribuir, copiar ni manipular de manera diferente. En caso de que el solicitante requiera una copia adicional de este informe sea de manera electrónica o en impresión física, deberá solicitarla al avaluador y pagar los derechos de su expedición.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

Las descripciones de hechos y características presentadas en este informe son correctas hasta donde el perito alcanza a conocer. 2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se reflejan en el informe. 3. Los honorarios del avaluador no dependen del valor final comercial del inmueble. 4. El avaluador tiene experiencia en el mercado local, y la tipología del bien que está valorando. 6. El solicitante permitió el ingreso al inmueble para realizar la visita. 7. El avaluador sustentará en audiencia judicial y responderá todas las preguntas respecto a este informe en caso de que sea convocada por la autoridad competente. 8. En caso de que el informe deba ser sustentado de manera presencial el solicitante cubrirá el valor de transporte necesario para el desplazamiento del perito hasta el lugar donde deba dirigirse para dicha sustentación. 9. El informe se entrega al solicitante en un archivo en versión PDF sin claves, y se prohíbe la alteración digital del contenido del documento.

FIRMA DEL PERITO

El contenido total de este dictamen pericial queda legalmente vigente con la firma del perito


RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES

Perito Profesional

Informe 906-15-2022 del 8 de noviembre de 2022

Registro Abierto de Avaluadores "RAA" No. AVAL-51942084

(Según lo ordenado por la Ley 1673 de 2013 "Ley Del Avaluador"

Decreto 556 de 2014 y demás normas que regulan la materia)