

**Rv: Avaluo comercial Hip. 2018-113**

MARIANO OSPINA MACHADO <maosma2007@hotmail.com>

Vie 1/12/2023 9:04 AM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Girardot <j02cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (3 MB)

Memorial catastro 2023.pdf; avaluo mariano ospina para Ricaurte diciembre 2023.pdf;

Buen día adjunto memorial para el proceso 2018-113

---

**De:** Abogados Asociados <vergarapuellobogados@gmail.com>

**Enviado:** viernes, 1 de diciembre de 2023 8:59 a. m.

**Para:** MARIANO <maosma2007@hotmail.com>

**Asunto:** Fwd: Avaluo comercial Hip. 2018-113

----- Forwarded message -----

De: **Abogados Asociados** <[vergarapuellobogados@gmail.com](mailto:vergarapuellobogados@gmail.com)>

Date: vie, 1 de dic de 2023, 7:44 a. m.

Subject: Avaluo comercial Hip. 2018-113

To: MARIANO <[maosma2007@hotmail.com](mailto:maosma2007@hotmail.com)>

--

**Deferentemente,**

**JOSÉ VERGARA PUELLO**

**Abogado Especialista || Derecho Procesal Civil y de Familia**

**+57 (313) 335 5005 - (I'm on whatsapp)**

[vergarapuellobogados@gmail.com](mailto:vergarapuellobogados@gmail.com)

Girardot, Colombia



Remitente notificado con  
[Mailtrack](#)



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*

Ricaurte. Noviembre 8 de 2.023

Señor  
**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT**  
**Ciudad**

REF: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MARIA CATALINA LEMUS Contra SONIA PATRICIA PEDRAZA TOVAR. Radicación No. 2018-118

**JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ**, residente en la ciudad de Ibagué, identificado como aparece al pie de mi firma obrando en calidad de perito debidamente Inscrito en la CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES ANAV con vigencia a partir del 2 de Septiembre de 2022 hasta el 2 de Septiembre de 2023, SE ME HA ASIGNADO EL NÚMERO DE AVALUADOR - AVAL19129440, con registro según RESOLUCIÓN No.00354 de Agosto 30 de 2019 por el cual se efectúa la inscripción en el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA, me permito atender lo solicitado por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT, para adelantar un avalúo comercial del bien inmueble ubicado en el municipio de Ricaurte Cundinamarca, se presenta el avalúo con el siguiente cuestionario a desarrollar así:

1. Identificación del bien inmueble, su ubicación
2. Linderos
3. Área construida sus acabados y vida útil
4. Estimar el valor comercial del local comercial

*Identificado con la matricula inmobiliaria No 307-85187 ficha catastral No. 01-00-0047-0121-802, bien urbano, ubicado en la calle 10 No. 26-41, local No.111 del centro comercial PEÑALIZA MALL HOTEL RESERVADO, Segunda etapa, bien este sometido al Régimen de Propiedad Horizontal*

Presento el Certificado del Seminario Integral de Avalúos Dictado en la Universidad Antonio Nariño de Ibagué del 19 al 21 de Noviembre de 2009 con una duración de veinte (20) Horas POR CORPOLONJAS DE COLOMBIA, PARTICIPE EN EL CURSO DE Avalúos de Bienes Raíces con una intensidad de sesenta (60) horas en la FACULTAD DE TECNOLOGIAS DE LA UNIVERSIDAD DEL TOLIMA en junio de dos mil tres (2003) apporto copias simples de los reconocimientos otorgados, con la experiencia durante los últimos veinte (20) años

### **IDONEIDAD**

Aporto la relación de mis actuaciones como perito a valuator en diferentes procesos conforme al Artículo 226 del C.G. del P. de acuerdo a los numerales 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. presento la relación de los avalúos, donde he actuado en los últimos veinte años, del Art. 226 del C.G.P. En cuanto al numeral 6

**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué**  
**Celular 316 8 21 24 87**  
**Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)**



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoregulatora de Avaluadores  
ANAV.*

del Art. 226 DEL C.G. DEL P. no he actuado como Perito en procesos que la señora MARIA CATALINA LEMUS, Identificada con la cedula de ciudadanía número. .53.011.055



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué  
Celular 316 8 21 24 87  
Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registró Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*

Solicitante **JUEZ SEGUDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT**

## **1\* MEMORIA DESCRIPTIVA**

Se trata de un bien inmueble urbano, ubicado en la calle 10 No. 26-41 en Ricaurte Cundinamarca, local No. 111 del centro comercial **PEÑALIZA MALL HOTEL RESERVADO**, bien este sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

### **1.1 CLASE DE INMUEBLE**

**Local Comercial**

### **1-2. SERVICIOS PUBLICOS**

-Acueducto	SI
-Alcantarillado	SI
-Energía Eléctrica	SI
-Calzada	SI Vehicular en buen estado, tiene comunicación con la doble calzada Bogotá Girardot

## **2. IDENTIFICACIÓN**

El inmueble materia de la pericia se encuentra inscrito con la ficha catastral número No. 01-00- 0047-0121-802 vicios que afectan la propiedad: NINGUNO

MATRICULA INMOBILIARIA, No. 307-85187

### **2.1 ASPECTOS JURIDICOS**

Con el título de propiedad: Escritura Pública de compraventa ciento ochenta y seis (186), fechada del cinco (5) de febrero de dos mil dieciocho (2018) de la Notaria setenta y siete (77) del Circulo de Bogotá D.C.

**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué**  
**Celular 316 8 21 24 87**  
**Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)**



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*

CLASE DE ACTO.

(0125) COMPRAVENTA

(0203) HIPOTECA EN PRIMER GRADO

(0314) AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: SI: ( - ), NO: ( X )

PERSONAS QUE INTERVIENEN

DE: VESGA REAL STATE & CONSTRUCTION SAS -----NIT. No.900.781.834.0

A: SONIA PATRICIA PEDRAZA TOVAR -----C.C. No.65.500.232

HIPOTECA A: MARIA CATALINA LEMUS REMOLINA \_\_\_\_\_C.C. No.53.011.055

Los documentos aportados para adelantar el avalúo del bien inmueble no se han utilizados para un estudio de títulos.

### **3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN OBJETO DEL AVALUO**

El local comercial objeto del avalúo está construido dentro del proyecto denominado **PEÑALIZA MALL HOTEL RESERVADO**, Identificado con el NIT No. 900.781.834-0 bien ubicado en la zona urbana, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. El proyecto se encuentra parcialmente terminado, en la actualidad hay muchos locales por ocupar, esto hace que su valorización este estancada

#### **3.1 LINDEROS ESPECIALES ASI:**

**LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES:** Los linderos con fachadas, muros medianeros, columnas, ductos, placas de entepiso comunales y demás zonas comunales al medio son los consignados en los planos de propiedad horizontal debidamente sellados y se describen así: Partiendo del punto uno (1) localizado a la izquierda del acceso hasta el punto dos (2) en línea recta y distancia de cinco puntos sesenta y un metros (5.61m) con hall de acceso y circulación comunal. Del punto dos (2) al punto tres (3), en línea quebrada y distancias sucesivas de uno punto sesenta y seis metros (1.66m), cero puntos dieciséis metros (0.16m), cero puntos veintiocho metros (0.28m) cero puntos cuarenta metros (0.4.m), cero puntos trece metros (0.13m), cero puntos quince metros (0.15m), y ocho puntos cuarenta metros (8.40m) respectivamente, con el local 112 **“PEÑALIZA MALL HOTEL Y RESERVADO PROPIEDAD HORIZONTAL”**.

Del punto tres al puto cuatro en línea quebrada y distancia sucesivas de cero puntos veintitrés (0.23m), cuatro puntos cero siete (4.07m), cero puntos cuarenta y cinco (0.45m) y un punto veintidós metros (1.22m) respectivamente, con local 114 **“PEÑALIZA MALL HOTEL Y RESERVADO PROPIEDAD HORIZONTAL”**.

Del puto cuatro al punto uno o punto de partida y cierra polígono, en línea quebrada y distancias sucesivas de seis puto dieciocho metros (6.18m), cero puntos sesenta y seis metros (0.76m), uno punto veintidós (1.22m), cero puntos veintinueve metros (0.29m), cero puntos veintiocho metros

**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué**

**Celular 316 8 21 24 87**

**Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)**



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*

(0.28m), cero puntos cuarenta y siete metros (0.47m) y cero puntos sesenta y nueve metros (0.69m) respectivamente, con circulación comunal y con acceso comunal al respectivo local. **CENIT**: placa de entepiso comunal al medio con el segundo piso de **“PEÑALIZA MALL HOTEL Y RESERVADO PROPIEDAD HORIZONTAL”**. Y **NADIR**: Placa de entepiso comunal al medio con el sótano y subsuelo comunal **“PEÑALIZA MALL HOTEL Y RESERVADO PROPIEDAD HORIZONTAL”**.

Área del local: El área del local, identificado conforme a los linderos descritos,  
Área construida 65.84m<sup>2</sup>

#### **4. TOPOGRAFIA:**

Forma plana

##### **4.1 ÁREA CONSTRUIDA**

Dentro del predio, materia de este avaluó, cuenta en el sótano con un descapote, cuenta con una estructura antisísmica con columnas y vigas de amarre el **NADIR** que es el subsuelo o sótano con una placa en ferro concreto, el **CENIT** que cubre la segunda planta placa en ferro concreto entre piso, la mampostería con bloque, en obra gris, la fachada con vidrio templado instalado en una estructura metálica

Área del local: objeto del tiene una construcción 65.84 m<sup>2</sup>, quedando con un área privada de 60.94m<sup>2</sup>

#### **5\* DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE**

El bien raíz, local comercial No. 111, ubicado en la zona urbana del municipio de Ricaurte Cundinamarca se encuentra construido en Un Proyecto denominado **“PEÑALIZA MALL HOTEL Y RESERVADO PROPIEDAD HORIZONTAL”**. El cual no se encuentra totalmente terminado el citado proyecto, en la actualidad su ocupación es mínima, razón por la cual se hace lenta su valorización.

#### **6\* VÍAS DE ACCESO**

Por la doble calzada que, de Bogotá, a Girardot

#### **7\* USO ACTUAL O EXPLOTACIÓN DEL BIEN RAIZ**

**Local Comercial**

##### **7.1 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL BIEN**

Las zonas comunes del **MALL** se encuentran con acabados en sus andenes con adoquines, con jardín, los corredores del primer piso con baldosas de cerámica y porcelanato, la mampostería con

**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué**

**Celular 316 8 21 24 87**

**Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)**



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*

bloque con revoque "pañete" estuco y pintura, la fachada de la mayoría de los locales con vidrio templado la zona del sótano la terminación con mortero de cemento afinado rustico, cuenta con escaleras con el sistema electrico, su ocupación está en un diez (10%)

## **CAPITULO I**

**Artículo 1º.-** Método de comparación 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 clasificada, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**Artículo 2º** Metodo de Capitalización de Rentas E Ingresos

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

**Parágrafo:** se entiende por vida remante la diferencia entre la vida útil del bien, y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga la vida útil será de 70 años y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

**Artículo 3º.-** Metodo de Costo de Reposición

Es el que busca establecer el valor del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción, a precios de hoy un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada, Al valor así obteniendo se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente formula,

$V_c = (C_t - D) + V +$

***ESTE ES EL PROYECTO NO ESTA TERMINADO***

**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué  
Celular 316 8 21 24 87  
Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)**



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué  
Celular 316 8 21 24 87  
Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*



los inmuebles ubicados en el entorno se ubicaron con el fin de establecer el valor hoy teniendo en cuenta a la fecha, los indicadores económicos son estables en relación con el valor del metro cuadrado, dentro del sector. Pero al no estar totalmente terminado el proyecto y tener tan baja ocupación afecta su valor comercial.

en relación con la construcción en sí, por sus características, es justificable tener en cuenta su ubicación, los materiales utilizados en su construcción, su estado de conservación, vecindario y como sitio de futuras expectativas comerciales.

**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué**  
**Celular 316 8 21 24 87**  
**Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)**



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoregulatora de Avaluadores  
ANAV.*

Área construida  
**55 m<sup>2</sup>**

**4**  
Estrato



### Conoce este inmueble de NC BUSINESS

Local comercial ubicado en centro comercial de mucha proyección, ubicado en la vía Melgar Girardot, en el cual se encuentra ubicado un Carulla, Popsy, cosechas entre otros restaurantes de cadena, cuenta con un amplio parqueadero y plazoletas, contará con un ancla supermercado, cuatro salas de cine, área de comidas, parque infantil, locales comerciales, discotecas, casino, bolera, guardería y 320 parqueaderos.

 Reportar

Compartir:     

### Datos principales del inmueble

Código inmueble  
11295-M3139351

Barrio común  
RICAURTE PEÑALISA

Precio  
\$277.042.252

Antigüedad  
Entre 10 y 20 años

Área construida  
55 m<sup>2</sup>

Área privada  
55 m<sup>2</sup>

**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué**  
**Celular 316 8 21 24 87**  
**Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)**



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.



Área construida  
**30 m<sup>2</sup>**

**1**  
Baños

**3**  
Estrato



### Conoce este inmueble de INMOBILIARIA AJM & CIA LTDA

Local venta ricaurte cundinamarca, para estrenar, ubicado en central plaza, excelente ubicacion en sector en desarrollo zona de mejor valorizacion, cerca a girardot, muy cerca a la iglesia, la alcaldia, zona comercial y residencial, cuenta con un baño y deposito. se aceptan permutas por inmuebles en bogota.

Reportar

Compartir:



### Datos principales del inmueble

Código inmueble  
2363-1621

Barrio común  
Buenos Aires

Precio  
\$200.000.000

Antigüedad  
Entre 0 y 5 años

Área construida  
30 m<sup>2</sup>

Área privada  
30 m<sup>2</sup>

**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué**  
**Celular 316 8 21 24 87**  
**Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)**



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*



Área construida  
**73 m<sup>2</sup>**

**4**  
Estrato



### Conoce este inmueble de NC BUSINESS

Local comercial ubicado en centro comercial de mucha proyección, ubicado en la vía Melgar Girardot, en el cual se encuentra ubicado un Carulla, Popsy, cosechas entre otros restaurantes de cadena, cuenta con un amplio parqueadero y plazoletas, contará con un ancla supermercado, cuatro salas de cine, área de comidas, parque infantil, locales comerciales, discotecas, casino, bolera, guardería y 320 parqueaderos.

 Reportar

Compartir:     

### Datos principales del inmueble

Código inmueble  
11295-M3139335

Barrio común  
RICAURTE PEÑALISA

Precio  
\$398.497.142

Antigüedad  
Entre 10 y 20 años

Área construida  
73 m<sup>2</sup>

Área privada  
73 m<sup>2</sup>

**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué**  
**Celular 316 8 21 24 87**  
**Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)**



JUAN ROBERTO SUAREZ M.  
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.

## DEFINICIONES

**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

Por esta razón se acompaña el dictamen pericial con el avalúo del bien inmueble, utilizando el método compartido, aportamos la sentencia que **Declarado EXEQUIBLE por la corte Constitucional mediante Sentencia C-10291 de 2017 Ponente el Magistrado AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO bajo el entendido que para este tipo de procesos se debe utilizar el método comparativo descrito en el resuelve de la sentencia.**

## 7.2 AVALUO.

LOCAL 1	LOCAL 2	LOCAL 3	PROMEDIO
\$ 5.458.864	\$ 5.230.303	\$ 6.666.667	\$ 5.785.278

El valor promedio por metro cuadrado teniendo en cuenta las tres propuestas encontradas en el sector es Cinco millones setecientos ochenta y cinco mil doscientos setenta y ocho pesos (\$5.785.278)

El bien raíz, local comercial No. 111, ubicado en la zona urbana del municipio de Ricaurte Cundinamarca se encuentra construido en Un Proyecto denominado **“PEÑALIZA MALL HOTEL Y RESERVADO PROPIEDAD HORIZONTAL”**. El cual no se encuentra totalmente terminado el citado proyecto, en la actualidad su ocupación es mínima, razón por la cual se hace lenta su valorización.

DETALLE	AREA M <sup>2</sup>	VALOR M2	TOTAL
AREA DEL LOCAL COMERCIAL No.111	65.84 m <sup>2</sup>	\$5.785.278.00	\$380.902.703.52
<b>TOTAL: TRESCIENTOS OCHENTA MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL SETECIENTOS TRES PESOS CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS MONEDA LEGAL</b>			<b>\$380.902.703.52</b>

## 8. CONSIDERACIONES SOBRE LAS CUALES SE HACE EL AVALÚO

Teniendo en cuenta el estado del bien inmueble en cuanto a su construcción, se hizo necesario darle aplicación a lo establecido en la resolución 620 del 23 de septiembre del año 2008, donde a los predios que tienen sismo resistencia, o cuentan con una estructura de columnas y vigas de amarre, su vida útil es de cien (100) años, tal como lo encontramos en el local comercial objeto de este avalúo comercial, utilizando el método comparativo.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué  
Celular 316 8 21 24 87  
Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*

## 9. CONCLUSIÓN

se presenta el avalúo con el siguiente cuestionario a desarrollar así:

1. Identificación del bien inmueble, su ubicación
2. Linderos
3. Área construida sus acabados y vida útil
4. Estimar el valor comercial del local
5. El dictamen pericial deberá contener las exigencias señaladas por el precepto 226 del C.G. del P.5.-6.- 7.- 8.- 9. Y 10

### 1. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE SU UBICACIÓN

**R. =** *Identificado con la matricula inmobiliaria No 307-85187 ficha catastral No. 01-00-0047-0121-802, bien urbano, ubicado en la calle 10 No. 26-41, local No.111 del centro comercial PEÑALIZA MALL HOTEL RESERVADO, Segunda etapa, bien este sometido al Régimen de Propiedad Horizontal*

### 2. LINDEROS Y CABIDA SUPERFICIARIA

**R. = LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES:** Los linderos con fachadas, muros medianeros, columnas, ductos, placas de entrepiso comunales y demás zonas comunales al medio son los consignados en los planos de propiedad horizontal debidamente sellados y se describen así: Partiendo del punto uno (1) localizado a la izquierda del acceso hasta el punto dos (2) en línea recta y distancia de cinco puntos sesenta y un metros (5.61m) con hall de acceso y circulación comunal. Del punto dos (2) al punto tres (3), en línea quebrada y distancias sucesivas de uno punto sesenta y seis metros (1.66m), cero puntos dieciséis metros (0.16m), cero puntos veintiocho metros (0.28m) cero puntos cuarenta metros (0.4.m), cero puntos trece metros (0.13m), cero puntos quince metros (0.15m), y ocho puntos cuarenta metros (8.40m) respectivamente, con el local 112 **“PEÑALIZA MALL HOTEL Y RESERVADO PROPIEDAD HORIZONTAL”**.

Del punto tres al puto cuatro en línea quebrada y distancia sucesivas de cero puntos veintitrés (0.23m), cuatro puntos cero siete (4.07m), cero puntos cuarenta y cinco (0.45m) y un punto veintidós metros (1.22m) respectivamente, con local 114 **“PEÑALIZA MALL HOTEL Y RESERVADO PROPIEDAD HORIZONTAL”**.

Del puto cuatro al punto uno o punto de partida y cierra polígono, en línea quebrada y distancias sucesivas de seis puto dieciocho metros (6.18m), cero puntos sesenta y seis metros (0.76m), uno punto veintidós (1.22m), cero puntos veintinueve metros (0.29m), cero puntos veintiocho metros (0.28m), cero puntos cuarenta y siete metros (0.47m) y cero puntos sesenta y nueve metros (0.69m) respectivamente, con circulación comunal y con acceso comunal al respectivo local. **CENIT:** placa de entrepiso comunal al medio con el segundo piso de **“PEÑALIZA MALL HOTEL Y RESERVADO PROPIEDAD HORIZONTAL”**. **Y NADIR:** Placa de entrepiso comunal al medio con el sótano y subsuelo comunal **“PEÑALIZA MALL HOTEL Y RESERVADO PROPIEDAD HORIZONTAL”**.

Área del local: El área del local, identificado conforme a los linderos descritos,

**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué**

**Celular 316 8 21 24 87**

**Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)**



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*

Área construida 65.84m<sup>2</sup> y área privada

### 3. ÁREA CONSTRUIDA

**R.=** Dentro del predio, materia de este avalúo, cuenta en el sótano con un descapote, cuenta con una estructura antisísmica con columnas y vigas de amarre el **NADIR** que es el subsuelo o sótano con una placa en ferro concreto, el **CENIT** que cubre la segunda planta placa en ferro concreto entre piso, la mampostería con bloque, en obra gris, la fachada con vidrio templado instalado en una estructura metálica

Área del local: objeto del tiene una construcción 65.84 m<sup>2</sup>, quedando con un área privada de 60.94m<sup>2</sup>

### 4. ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL LOCAL

**R.= 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

Por esta razón se acompaña el dictamen pericial con el avalúo del bien inmueble, utilizando el método compartido, aportamos la sentencia que **Declarado EXEQUIBLE por la corte Constitucional mediante Sentencia C-10291 de 2017 Ponente el Magistrado AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO bajo el entendido que para este tipo de procesos se debe utilizar el método comparativo descrito en el resuelve de la sentencia.**

LOCAL 1	LOCAL 2	LOCAL 3	PROMEDIO
\$ 5.458.864	\$ 5.230.303	\$ 6.666.667	\$ 5.785.278

El valor promedio por metro cuadrado teniendo en cuenta las tres propuestas encontradas en el sector, es de

Cinco millones setecientos ochenta y cinco mil doscientos setenta y ocho pesos (\$5.785.278)

El bien raíz, local comercial No. 111, ubicado en la zona urbana del municipio de Ricaurte Cundinamarca se encuentra construido en Un Proyecto denominado **“PEÑALIZA MALL HOTEL Y RESERVADO PROPIEDAD HORIZONTAL”**. El cual no se encuentra totalmente terminado el citado proyecto, en la actualidad su ocupación es mínima, razón por la cual se hace lenta su valorización.

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué  
Celular 316 8 21 24 87  
Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*

DETALLE	AREA M <sup>2</sup>	VALOR M2	TOTAL
AREA DEL LOCAL COMERCIAL No.111	65.84 m <sup>2</sup>	\$5.785.278.00	\$380.902.703.52
<b>TOTAL: TRESCIENTOS OCHENTA MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL SETECIENTOS TRES PESOS CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS MONEDA LEGAL</b>			<b>\$380.902.703.52</b>

**5. El dictamen pericial deberá contener las exigencias señaladas por el precepto 226 del C.G. del P.5.-6.- 7.- 8.- 9. Y 10**

**R.=**

1. Del numeral 5 del Art. 226 del C.G.P. El nombre de los apoderados que actuaron en los diferentes procesos en los que he actuado no los tengo registrados, solo están el tipo de procesos, la entidad donde se cursaron, si son de la Rama Judicial, o de los distintos despachos, o los de la DIAN

**R.=Todos tienen su radicado.**

2. Del numeral 6 del Art. 226 del C.G.P. La señora **MARIA CATALINA LEMUS REMOLINA C.C.** No.53.011.055.; no me ha designado, me contrato para este proceso.

3. Al numeral 7 del Art. 226 del C.G.P. si se encuentra incurso las causales contenidas En el artículo 50 en lo pertinente.

**R.=** (No me encuentro incurso en las causales del Art. 50 del C.G.P.).

4. Numeral 8 del Art. 226 del C.G.P. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas son diferentes respecto de los que ha utilizado en avalúos rendidos en anteriores procesos sobre las mismas materias.

**R.=** Para este tipo de procesos se utiliza el mismo método comparativo para los avalúos comerciales conformé a la resolución 620 del IGAC de 2008

5. Numeral 9 del Art. 226 del C.G.P. los exámenes, métodos, experimentos, investigaciones efectuadas, son los mismos respecto de los que han utilizado en avalúos comerciales.

**R.=**Regularmente en el ejercicio profesional para este tipo de procesos ejecutivos se utiliza los documentos que aportan requeridos como escrituras, certificado de tradición, factura del impuesto predial.

6. Numeral 10 del Art. 226 del C.G.P. Anexo el Certificado Catastral Nacional No. 7323-170032-60219-0; de fecha 15 noviembre 20

**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué**  
**Celular 316 8 21 24 87**  
**Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)**



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*

## **10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

- 1.- El valuator no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien mueble,
- 2.- El Perito no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el avalúo comercial y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- 3.- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas del bien inmueble
- 4.- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para este análisis, por lo tanto, no me responsabilizo de situaciones que no pudieron ser verificadas en su debido momento.
5. De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble objeto de la pericia no sufran cambios significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del bien inmueble.

## **11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

- 1.- El presente avalúo comercial se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el estado del bien inmueble, consistente a sus mejoras, su vida útil, la vetustez acabados.
- 2.- El contenido del presente informe del avalúo comercial se ha tenido en cuenta parámetros establecidos en el mercado de la finca raíz en el sector
- 3.- Contenido de informes de Valuación” del bien inmueble, local comercial.
- 4.- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Abierto de Avaluadores de la RAA y de acuerdo a los parámetros exigidos por la CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTOREGULADORA DE AVALUADORES ANAV.
- 5.- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuator alcanza a conocer.

**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué**  
**Celular 316 8 21 24 87**  
**Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)**



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*

6.- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.

7.- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

8.- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

9.- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

10.- El valuador tiene experiencia en el mercado local.

11.- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto del Avalúo

Se aporta el registro fotográfico del bien inmueble, anejo mis certificaciones que acreditan a que Era pertenezco, con mi respectivo AVAL 19129440, conforme a la Ley 1673 de 2013 de la SIC

De esta manera dejo a consideración del despacho de conocimiento, dispuesto atender los requerimientos que considere el señor Juez.

### **IDONEIDAD**

Aporto la relación de mis actuaciones como perito a valuador en diferentes procesos conforme al Artículo 226 del C.G. del P. de acuerdo a los numerales 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. presento la relación de los avalúos, donde he actuado en los últimos veinte años, del Art. 226 del C.G.P. En cuanto al numeral 6 ENTRE OTROS TRABAJOS REALIZADOS A LA DIAN, SEGUIDAMENTE PRESENTO TRABAJOS SOLICITADOS POR LOS DISTINTOS DESPACHOS JUDICIALES DEL DISTRITO TOLIMA, HACE MAS O MENOS UNOS VEINTE AÑOS

DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE

DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS

Ciudad Ibagué, Junio 04 de 2.009

CONTRIBUYENTE GAS CONDOR S.A. E.S.P.

NIT. NIT. 860.042.268-4

RADICADO NÚMERO 502-0009

DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE

DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS

Ciudad Ibagué, Agosto 03 de 2.005

CONTRIBUYENTE CASAÑEDA PINZON GUILLERMO

**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué**

**Celular 316 8 21 24 87**

**Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)**



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*

NIT. 14.233.463  
RADICADO NÚMERO 502-24

DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE  
DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS  
Ciudad Ibagué, Agosto 02 de 2.007  
CONTRIBUYENTE LUIS ENRIQUE SANDOVAL.  
RADICADO NÚMERO Expediente 200201455

DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE  
DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS  
Ciudad Ibagué, Septiembre 20 de 2.007  
CONTRIBUYENTE CAMILODCALDERON.  
RADICADO NÚMERO 236-026

DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE IBAGUE  
DIVISION DE GESTION DE RECAUDO Y COBRANZAS  
Ciudad Ibagué, Julio 17 de 2.009  
CONTRIBUYENTE PINTUVIDRIOS LTDA  
NIT. NIT. 890.700.413-4  
RADICADO NÚMERO DEL ACTO 243-015

Señora  
JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL  
Ibagué  
Referencia Proceso Ordinario de Pertenencia de SAMUEL BAQUERO ARIAS Contra GABRIEL RAMIREZ GOMEZ Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS RADICACIÓN No. 73001402300520140029900

Señora  
JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE PURIFICACIÓN - TOLIMA  
E. S D.

Referencia PROCESO DECLARATIVO DE SIMULACIÓN – (TRAMITE VERVAL) DE SUCECIÓN DE ALICIA PADILLA VDA. DE MOLINA Contra JUAN ENRIQUE ORTIZ LIS, LUZ STELLA SOLANO Y/O ELISA ORTIZ LIS Rad. 2016-00007

**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué**  
**Celular 316 8 21 24 87**  
**Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)**



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*

Doctor  
GERMAN OLAYA RODRIGUEZ  
Ciudad

REF: PROCESO ORDINARIO DE SIMULACION DE ENRIQUE RODRIGUEZ VARON contra OLGA TERESA LEON y ANGELA CONSTANZA RINCON ZAMORA RADICADO No.73001310300420150040400 QUE CURSA EN EL JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE.

Señor  
JUEZ QUINTO DE FAMILIA DE IBAGUÉ  
E. S. D.  
Referencia. : Proceso Sucesión Intestada  
Causante : SAMUEL ARMANDO CASTAÑEDA GALLEGO Q.E.P.D.  
Demandante : GLORIA MARCELA CASTAÑEDA MOLINA  
Radicación : 73001311000520140053000

Señor  
JUEZ QUINTO DE FAMILIA DE IBAGUÉ  
E. S. D.

Referencia. Proceso Ordinario de Liquidación Sucesión de ALFONSO LOPERA ALVAREZ Contra ALFONSO LOPERA RUBIO (Q.E.P.D.) RADICADO No 2013 - 256-00.

Señora  
JUEZ NOVENA CIVIL MUNICIPAL  
Ciudad

Referencia; Proceso Ordinario de Resolución de Contrato de HECTOR MORA RESTREPO Contra GENTIL CARRILLO MALAMBO Radicación No. 73001402200920160012200

Señor  
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
Ibagué

Referencia: Proceso Divisorio adelantado por GIOVANNY SANCHEZ PALOMINO Contra MARTHA LILIANA ABADIA REINA Y OTROS Rad. 2016-0022-00

**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué**  
**Celular 316 8 21 24 87**  
**Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)**



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*

Doctor  
JUAN GILBERTO OVALLE TELLEZ  
Juez Primero Civil Del Circuito de Ibagué  
Ciudad

Referencia: Ordinario de PERTENENCIA de JOSE HERMES NAVARRO contra RAMON ESTUPIÑAN FUENTES y demás personas Indeterminadas e Inciertas radicación No. 730013103001 -2.005-00153-00

Señor  
JUEZ SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL  
Ibagué reventó

REF: Proceso Ejecutivo de HERNAN GARZON PRIETO contra SANDRA ZULUAGA y MARCO ANTONIO SANCHEZ RADICACIÓN No, 730014003007– 2.006-00258-00

Ciudad y Fecha                      Visita realizada 8 de agosto de 2023, Ricaurte Cundinamarca,

Atentamente

JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ  
C. C. No. 19.129.440 de Bogotá D.C.  
Registro Nacional de Avaluadores  
Aval 19129440

Firma escaneada según Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo de 2020

Del Ministerio de Justicia y del derecho

**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué**  
**Celular 316 8 21 24 87**  
**Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)**



JUAN ROBERTO SUAREZ M.  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué  
Celular 316 8 21 24 87  
Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*



**Corpolonjas de Colombia**

CORPOLONJAS DE COLOMBIA 50024034 - R.N.A. 04107075

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la  
**CORPORACION COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS  
"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"**

***CERTIFICA QUE:***

***JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ***  
***C.C. 19.129.440***

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS DE COLOMBIA Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como **Perito Avaluador Profesional**, utilizando metodologías bajo **Las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"**, para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

***INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA***  
***INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA***  
***AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)***  
***AVALUOS ESPECIALES***

Certifica además que es **Miembro Activo** de esta Entidad Gremial desde el año 2009 y le fue otorgado el **Registro-Matrícula No. R.N.A/C.C-08-1988**, que respalda esta determinación con vigencia hasta el día 15 de Diciembre de 2017, lo cual le **faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales y especiales en general a nivel Nacional.**

Se expide en Bogotá, D.C., a los 17 días del mes de Marzo de 2017.



**PATRICIA GONZALEZ GUIO**  
*Gerente Administrativo  
Junta Directiva*

SEDE NACIONAL: Carrera 53 No. 1038 - 42 Of. 508 - Edificio Grupo 7 - Torre 2 - B / Pasadeno - PBX: 480 5959 - Fax: 480 7449  
Celular: 310 571 1200 - 300 785 5044 - 315 315 4305 - Bogotá, D.C. - Colombia  
www.corpolonjasdecolombia.com - E-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es

**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué**  
**Celular 316 8 21 24 87**  
**Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)**



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué  
Celular 316 8 21 24 87  
Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*



**ACTA DE CLAUSURA DE PROGRAMAS Y CERTIFICACIÓN DE APTITUD  
OCUPACIONAL POR COMPETENCIAS EN TÉCNICO EN AVALUOS  
No 01 DEL 30 DE OCTUBRE DE 2020**

En la ciudad de Malambo (Atlántico), a los Treinta (30) días del mes de Octubre de 2020, en el Salón de Eventos de INCATEC, en ceremonia virtual, siendo las siete (7:00 P.M.) de la noche, se reunieron los suscritos Director General, Doctor **JORGE TAMAYO ARGUELLES** y el Directora Académica, Señora **KATHYA GENETH DIAZ MENDOZA** del **INSTITUTO TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN Y SALUD – INCATEC** y demás invitados especiales, con el fin de formalizar en ceremonia de clausura de programas la culminación de estudios de (la) estudiante **Juan Roberto Suarez Martinez**, identificado(a) con la cédula No **19.129.440** expedida en **Bogotá D.C.**, quién llenó todos los requisitos que el Reglamento Pedagógico estipula para optar al Certificado de Aptitud Ocupacional Como Técnico Laboral por Competencias en **TÉCNICO EN AVALUOS**, Registro de Programa según Resolución 00453 del 11 de diciembre de 2019, expedida por la secretaria de educación municipal de Malambo (Atl.) con una intensidad de 1300 Horas, el Director General tomó el juramento reglamentario e hizo entrega del correspondiente certificado y la presente acta debidamente firmados, sellados y registrados en el folio No **0104B** del libro de certificaciones No **01**

Es fiel copia tomada del original debidamente firmada por el Director General y la Directora Académica. Dada en Malambo (Atlántico) a los Treinta (30) días del mes de Octubre de 2020.



**JORGE TAMAYO ARGUELLES**  
Director General

**KATHYA GENETH DIAZ MENDOZA**  
Directora Académica



Escuela de Administración, Educación y Tecnología: Calle 57 N° 43 - 78 • Barranquilla • TEL: 333 5006  
Escuela de Salud: Carrera 46 N° 60 - 41 • Barranquilla • TEL.: 360 2875 - 388 5151 ☎ 301 278 4798  
Escuela de Cosmetología y Belleza: Calle 64 N° 50 - 79 • Barranquilla • TEL.: 349 2965 ☎ 317 6566096  
Escuela INCATEC Malambo: Calle 7 N° 16 - 24 • Malambo • TEL.: 384 3264 ☎ 311 6975022

[www.incatec.edu.co](http://www.incatec.edu.co)

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué  
Celular 316 8 21 24 87  
Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores  
ANAV.*



PIN de Validación: fdc0a0b3c



**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**  
NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) **JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19129440, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 02 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-19129440**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ** 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 02 Sep 2019	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 02 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 26 Nov 2020	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
Avaluador Profesional



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*



PIN de Validación: bdc50b3c



**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
02 Sep 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

- Puentes, túneles, aeropuertos, muelles.

Fecha de inscripción  
26 Nov 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  
02 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  
02 Sep 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores  
ANAV.*



PIN de Validación: bdc2a0b3c



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
02 Sep 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
02 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  
26 Nov 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.

Fecha de inscripción  
26 Nov 2020

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  
26 Nov 2020

Regimen  
**Régimen Académico**



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores  
ANAV.*



PIN de Validación: bdca0b3c



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA  
Dirección: ARKALUCIA MANZANA P CASA 10  
Teléfono: 3168212487  
Correo Electrónico: [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales - Tecni-Incas.  
Técnico en Avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 19129440. El(la) señor(a) JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bdca0b3c**

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 veintisiete (27) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Página 4 de 5

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué  
Celular 316 8 21 24 87  
Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoregulatora de Avaluadores  
ANAV.*



**ESTE ES EL PROYECTO NO ESTA TERMINADO**



**Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué**  
**Celular 316 8 21 24 87**  
**Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)**



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué  
Celular 316 8 21 24 87  
Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*

PRESENTO FOTOGRAFIAS DEL LOCAL OBJETO DEL AVALUO



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué  
Celular 316 8 21 24 87  
Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué  
Celular 316 8 21 24 87  
Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*



**LA FACULTAD DE TECNOLOGIAS  
DE LA  
UNIVERSIDAD DEL TOLIMA**

**PROGRAMA DE DIBUJO ARQUITECTÓNICO Y DE INGENIERIA**

Certifica que:

**JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ**  
c.c. 19.129.440 de Bogotá

Participó en el curso de **Avalúos de Bienes Raíces** con una intensidad de 60 horas, realizado en la ciudad de Ibagué.

  
**ALBERTO MEJIA RENGIFO**  
Decano

Ibagué, Junio de 2003



**CORPORACIÓN DE COLOMBIA**



OTORGA EL PRESENTE  
**CERTIFICADO**

AL SEÑOR (A)

**Juan Roberto Suárez Martínez**

Que asistió al

**SEMINARIO INTEGRAL DE AVALÚOS**  
Actualización 2009

**AVALÚOS URBANOS, RURALES, INDUSTRIALES Y ESPECIALES (Rondas, Humedales, Lotes curia y Valor de Plotage)**

Dictado en el Auditorio de la Universidad Antonio María de Ibagué del 19 al 21 de Noviembre de 2009, con una duración de veinte (20) horas

  
Ing. William Volante Giráldez  
Conferencista

  
Director Seminario

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué  
Celular 316 8 21 24 87  
Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*



Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué  
Celular 316 8 21 24 87  
Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
*Avaluador Profesional*



*Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.*



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado N°: 2610.7DTCUN-2023-0014305-EE  
No. Caso: 892225  
Fecha: 22-11-2023 12:12:37  
TRD:  
Rad. Padre:

Señor  
**MARIANO OSPINA MACHADO**

Calle 44 # 5-35  
Ibagué, Colombia

[maosma2007@hotmail.com](mailto:maosma2007@hotmail.com)

Asunto: Solicitud de Certificado. Radicación: SIN RAD.  
(10-11-2023).

Respetado Señor:

En atención a su solicitud contenida en la comunicación de fecha 10-11-2023 me permito adjuntar el Certificado Catastral del predio 25-612-01-00-0047-0902-9-01-01-0142 con Matricula Inmobiliaria 307-85187, donde podrá encontrar el respectivo avalúo catastral, este es el número correspondiente al predio después del proceso de actualización catastral.

El predio con numero catastral 25-612-01-00-0047-0802-8-00-00-0121 se encuentra cancelado cuya Matricula Inmobiliaria es la misma que para el predio 25-612-01-00-0047-0902-9-01-01-0142.

Atentamente.

**LUIS ALEJANDRO GAMBOA RIAÑO**  
DIRECTOR TERRITORIAL  
CATASTRO DTCUN

Proyectó: EDGAR OTALORA TRUJILLO - AUXILIAR ADMINISTRATIVO  
Elaboró: EDGAR OTALORA TRUJILLO - AUXILIAR ADMINISTRATIVO  
Adjuntos: CertificadoPuntual - 2023-11-15T140621.052.pdf(1)  
Informados:

**Instituto Geográfico Agustín Codazzi**



(+57) 601 653 1888



[www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Página | 1

Oficina Manzana P Casa 10 Urb. Arkalucia – Ibagué  
Celular 316 8 21 24 87  
Mail. [juanrobertosuarezm@outlook.com](mailto:juanrobertosuarezm@outlook.com)



**JUAN ROBERTO SUAREZ M.**  
Avaluador Profesional



Registro Abierto de Avaluadores RAA  
Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores  
ANAV.



GOBIERNO DE COLOMBIA

**CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL**

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1989 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Arbitrantes), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 7323-170032-60219-0  
FECHA: 15 /noviembre/2023

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: SONIA PATRICIA PEDRAZA TOVAR identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 65500232 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

**INFORMACIÓN FÍSICA**

DEPARTAMENTO:25-CUNDINAMARCA  
MUNICIPIO:612-RICAURTE  
NÚMERO PREDIAL:01-00-00-00-0047-0902-9-01-01-0142  
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-00-0047-0029-901  
DIRECCIÓN:C 10 26 41 DEPOSITO L 111 PENALIS  
MATRÍCULA:307-85187  
ÁREA TERRENO:0 Ha 18.37m<sup>2</sup>  
ÁREA CONSTRUIDA:15.46 m<sup>2</sup>

**INFORMACIÓN ECONÓMICA**

AVALUO:\$ 16,530,000

**INFORMACIÓN JURÍDICA**

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	SONIA PATRICIA PEDRAZA TOVAR	CÉDULA DE CIUDADANÍA	65500232
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			<b>1</b>

El presente certificado se expide para EL INTERESADO.

*Maria Alejandra Ferrera Hernandez*

Maria Alejandra Ferrera Hernandez  
Jefa Oficina de Relación con el Ciudadano

**NOTA:**

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Acaolá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calma, Dagua, El Aguila, El Cairo, El Dario, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tulú, Venecia, Yumbo y Jansón del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Alibón, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bitúma, Cachipay, Cácuta, Cajón, Carmen De Paruta, Chiguaná, Chisboga, Guacuané, Gota, Gota, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatimé, Fomeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachetá, Gachitá, Gama, Girardot, Granada, Guadalupe, Guatavita, Guayabal de Sijáma, Guayabal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Marta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimalma, Nocalma, Venecia, Palma, Pandi, Paratebuero, Pasca, Paila, Quebradanegra, Quebame, Quipía, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sosaime, Sasquí, Siberia, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Sosa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibiritá, Tocaima, Ubaté, Ubaque, Uhe, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villota, Viotá, Yacopi, Zipacón y Zipaquirá, Villavieja del departamento del Meta, Sincelajo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cádiz, Convención, El Carmen, El Tama, Hocarí, La Playa, San Calixto, Sardinata y Tecmá del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Cádiz, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rita de Sahagún- Córdoba, los municipios de Valledupar, Río de Oro y Chigüana del Departamento de Cesar, los municipios de Millaga y Bamsncabemeje del departamento de Santander, los municipios de Babanalarga y Solidad del Departamento del Atlántico, los municipios de Florencia, Cartagena del Chorro, San Vicente del Caguán y Solano del Departamento de Caquetá, el municipio de Puerto Guzman-Putumayo y municipio de Chiquinquirá - Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/gabramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seem>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).

Girardot, Cundinamarca, 1° de diciembre de 2023

Doctor:

FERNANDO MORALES CUESTA

[j02cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Juez Segundo Civil del Circuito de Girardot.

E. S. D.

REF.: HIPOTECARIO DE MARIA CATALINA LEMUS CONTRA SONIA PEDRAZA 2.018 - 113.

MARIANO OSPINA MACHADO, apoderado sustituto de la parte actora dentro del proceso de la referencia, en cumplimiento al lo dispuesto por el artículo 444 del CGP, me permito presentar el avalúo comercial del inmueble objeto de la medida cautelar, cuyo dictamen lo elaboró el perito JUAN ROBERTO SUAREZ MARTINEZ identificado con C.C. 19.129.440 de Bogotá.

Lo anterior obedece a que, el valor del avalúo catastral según certificado catastral nacional expedido por el IGAC no es idóneo para establecer el precio real del inmueble.

Anexo el dictamen en PDF en 36 folios que, contiene el certificado catastral nacional expedido por el IGAC con su respectiva aclaración

Del señor Juez, atentamente.

MARIANO OSPINA MACHADO.

c. c. No 14.216.701 Ibagué.

T. P. No 30.942 C. S de la J.