

RAIMUNDO REDONDO MOLINA

Abogado

Señor(a)

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE VALLEDUPAR (CESAR).

E.

S.

D.

REF: PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE BANCOLOMBIA S.A. contra BIANETT DEL CARMEN GOMEZ POLO.

Rad. No. 20001 - 40 - 03 - 001 - 2012 - 01471 - 00.

RAIMUNDO REDONDO MOLINA, conocido de auto en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito, concurro ante su digno Despacho, a fin de aportar Avalúo por valor de **CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS M.L. (\$142.533.450,00)**, practicado por el perito **LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA** de la inmobiliaria **ARAUJO & SEGOVIA** al inmueble aquí embargado y secuestrado de propiedad de la señora **BIANETT DEL CARMEN GOMEZ POLO**, el cual se localiza en la Diagonal 18C No. 27A - 55, Barrio Los Fundadores, y distinguido con la Matricula Inmobiliaria No. 190 - 42269, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar (Cesar).

El anterior avalúo practicado por el perito **LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA** de la inmobiliaria **ARAUJO & SEGOVIA**, tiene como objeto demostrar, que el avalúo catastral del predio atrás referenciado, no es idóneo para establecer el precio real del bien, toda vez que incrementados en un 50%, daría como resultado un avalúo por valor de **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS M.L. (\$135.630.000,00)**, para el inmueble de Matricula Inmobiliaria No. 190 - 42269, de conformidad con el Artículo 444 del Código de General del Proceso.

ANEXOS

1. Recibo Catastral Municipal del predio distinguido con la Matricula Inmobiliaria No. 190 - 42269, expedido por la Alcaldia Municipal de Valledupar, del predio objeto del avalúo, el cual aparece con un avalúo catastral para el año 2022, de **NOVENTA MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS M.L. (\$90.420.000,00)**.
2. Avalúo comercial del inmueble de Matricula 190 - 42269, realizado por la inmobiliaria **ARAUJO & SEGOVIA**, con Registro de Avaluador No. Aval 890157, el cual consta de veintisiete (27) folios.

Del señor(a) Juez,
Valledupar, Noviembre 28 de 2022.


RAIMUNDO REDONDO MOLINA
C.C. No. 8.744.085 de Barranquilla
T.P. No. 51.194 del C. S. J.



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

Avalúo Comercial

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| SOLICITANTE | BANCOLOMBIA |
| PROPIETARIO | BIANETY DEL CARMEN GOMEZ POLO |
| TIPO DE INMUEBLE | VIVIENDA |
| OBJETO DEL AVALÚO | REMATE |
| FECHA DE VISITA | 17 DE NOVIEMBRE DE 2022 |
| FECHA VENCIMIENTO | 21 DE NOVIEMBRE DE 2023 |
| FECHA DE INFORME | 21 DE NOVIEMBRE DE 2022 |



Valledupar, noviembre 21 de 2022

Señores
BANCOLOMBIA
Ciudad.

Estimados señores.

Atendiendo su solicitud, con la presente tenemos el gusto de presentarles nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble localizado en la Diagonal 18C #27A-55, del barrio Los Fundadores, de la ciudad de Valledupar - Cesar.

Cualquier información adicional estaremos gustosos de suministrárselas, en nuestro Departamento de Avalúos e Ingeniería.

Sin otro particular, nos suscribimos.

Atentamente,

LUIS R. HOYOS GARCÍA
Gerente General



Craujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

CONTENIDO

| | |
|---|----|
| 1. DESCRIPCIÓN GENERAL..... | 4 |
| 2. INFORMACION BASICA | 5 |
| 3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR | 5 |
| 4. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO | 6 |
| 5. ASPECTO JURÍDICO..... | 7 |
| 6. LINDEROS Y MEDIDAS..... | 7 |
| 7. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA EDIFICACION..... | 8 |
| 8. DETALLES DEL INMUEBLE | 9 |
| 9. ASPECTO ECONÓMICO | 9 |
| 10. NORMATIVA DEL SECTOR | 9 |
| 11. METODOS VALUATORIOS..... | 11 |
| 12. AVALÚO COMERCIAL..... | 14 |
| 13. VALOR RECONSTRUCCION | 15 |
| 14. PARTICIPACION DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCION | 15 |
| 15. POLÍTICAS DEL AVALÚO | 15 |
| 16. NOTAS DEL AVALUADOR | 16 |
| 17. ANEXO II: RESUMEN PARÁMETROS COMERCIALES | 18 |
| 18. ANEXO FOTOGRÁFICO..... | 21 |
| 19. ANEXO PLANIMÉTRICO | 23 |



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble materia de este avalúo, lo constituye una vivienda ubicada en la Diagonal 18C #27A-55, del barrio Los Fundadores, ubicado al occidente del municipio de Valledupar, sobre un sector de uso residencial que cuenta con todos los servicios públicos y la mayoría de sus calles pavimentadas.

El inmueble es una casa medianera de una planta, cuenta con los siguientes espacios: Terraza, sala-comedor, cocina, 5 habitaciones, 3 baños, zona de labores y patio.



Las coordenadas de localización del predio son 10°27'15" N y 73°15'48" O, Latitud: 10.45416, Longitud: -73.26333.



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

2. INFORMACION BASICA

- 2.1. Localización y dirección del inmueble: Diagonal 18C #27A-55, del barrio Los Fundadores, de la ciudad de Valledupar - Cesar.
- 2.2. Propietario: Bianet Del Carmen Gómez Polo. CC 49769106.
- 2.3. Tipo de inmueble: Vivienda unifamiliar.

3. CARACTERISTICAS DEL SECTOR

- 3.1. Localización y Delimitación: El barrio Cicerón Maestre limita al Norte con barrio Dangond, al Sur: con el barrio Casimiro Maestre, al Este con barrio Los Caciques, al Oeste con barrios Enrique Pupo y Cicerón Maestre.
- 3.2. Recursos: En el sector cercano, existen recursos comunales como son: infraestructuras con usos institucionales y comerciales (Batallón La Popa, Universidad Antonio Nariño, Villa Olímpica, estadio de Béisbol, CDV, I.E. José Eugenio, Subestación Eléctrica Corelca, entre otros).
- 3.3. Valorización: El sector donde se ubica el inmueble ha presentado una valorización estable.
- 3.4. Uso Predominante: Predomina el uso residencial.
- 3.5. Estrato: Dos (2).
- 3.6. Vecinos Importantes: Batallón La Popa, Universidad Antonio Nariño, Villa Olímpica, estadio de Béisbol, CDV, I.E. José Eugenio, entre otros
- 3.7. Actividad Constructora: Se observan algunas remodelaciones de vivienda.
- 3.8. Vías de acceso: Las vías principales de acceso al sector son buenas. Las buenas condiciones de accesibilidad que tiene el sector, por la magnitud, tipo y número de vías que los sirven, dentro de las que se destacan la Carrera 31 o avenida villa olímpica y la Calle 16 o



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

Avenida La Popa, doble calzada con separador andenes y bordillos; las vías internas pavimentadas en concreto rígido.

3.9. Transporte: Se da transporte mediante taxis, buses y particulares que circula por la Carrera 31 y la Calle 16.

3.10. Servicios públicos:

| DESCRIPCIÓN | SECTOR | INMUEBLE | OBSERVACIONES |
|-------------------|--|----------|---------------|
| Acueducto | x | x | |
| Energía eléctrica | x | x | |
| Red Telefónica | x | | |
| Alcantarillado | x | x | |
| Gas natural | x | x | |
| Calles | Todas están pavimentadas en concreto rígido | | |
| Andenes | La vía de acceso cuenta con andenes en concreto. | | |

4. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Valledupar, es una ciudad pujante, que cuenta con unos muy buenos servicios públicos y una importante plusvalía en términos de inversión inmobiliaria.

El mercado inmobiliario y su sensibilidad por los cambios económicos, políticos y sociales, que inciden de manera abrupta a él, que se desfasan de la vocación de la tierra y sus destinos, emplazados por el acuerdo 017; lo que trae como consecuencia la necesidad de correlacionar los aspectos anteriores para que la oferta de terrenos y el valor de los mismos estén vinculados con su potencial. En el caso que se den las dos variables descritas, la oferta y la demanda tendrán una tendencia en que los valores fueran racionalmente acordes a los lineamientos de la normatividad, y no hubiera dispersiones importantes en precios que son dictados por un mercado desinformad.



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

5. ASPECTO JURÍDICO

5.1. Títulos Observados:

| | |
|----------------------------|--|
| Escritura pública No. : | Escritura #3645 de 06/12/2011 Notaria 1 de Valledupar. |
| Folio de matrícula No. : | 190-42269 |
| Referencia catastral No. : | 20001010400750023000 |
| Avalúo Catastral Vigente: | \$90.420.000 |
| Licencia de Construcción: | Sin información |

Nota: La información declarada en este informe, corresponde a un resumen de aspectos jurídicos del inmueble que consideramos relevante para el análisis; en ningún momento se constituye como un estudio jurídico de los títulos, el cual sugerimos adelantar en el evento de cualquier tipo de negociación.

5.2. Afectaciones: Ninguna en particular.

6. LINDEROS Y MEDIDAS

| | |
|--------------|-----------------------|
| Terreno | |
| Total | 246.00 M ² |
| Construcción | |
| Total | 171,00 M ² |

Los linderos y medidas del inmueble en estudio se encuentran en la escritura pública No. 1812 del 26/06/87 Notaria 1 de Valledupar.

Norte: En 11,40 mts con lote 296 de la misma manzana.
 Sur: en 12,00 mts con calle en medio, con lote 335 de la manzana 42.
 Este: En 24,00 mts con lote 303 de la manzana 39.
 Oeste: En 24,00 mts con lote 301, 300 y 299 de la manzana 39.



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

El área de terreno fue tomada del certificado de tradición No de matrícula inmobiliaria 190-42269 y el área de construcción de información básica catastral y de medidas en sitio con cinta métrica.

Información Básica

Referencia Catastral: 01-04-00-00-0075-0023-0-00-00-0000
 Avaluo: \$90,420,000
 Dirección: D 18 C 27 A 55
 Área Terreno: 287
 Clase: URBANO
 Estrato: 2 BAJO
 Estado: Activo

Referencia Anterior: 01-04-0075-0023-000
 Propietario: BIANETT DEL CARMEN GOMEZ POLO
 Dirección Notificación: D 18 C 27 A 55
 Área Construida: 171
 Destino: HABITACIONAL
 Uso Suelo: No Definido

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA EDIFICACION

| | |
|-------------------------|--|
| Número de Niveles: | 1 |
| Número de Unidades: | 1 |
| Altura Libre | 2.4 Mts |
| Edad Aproximada: | 35 años |
| Vida Útil: | 70 años |
| Vida Remanente: | 35 años |
| Estado de Conservación: | Regular |
| Cimentación: | Se supone viga corrida de cimentación. |
| Estructura General: | Muros de carga. |
| Número de Parqueaderos | No presenta |
| Acabados de la Fachada: | Pintura |



8. DETALLES DEL INMUEBLE

8.1. Materiales de construcción.

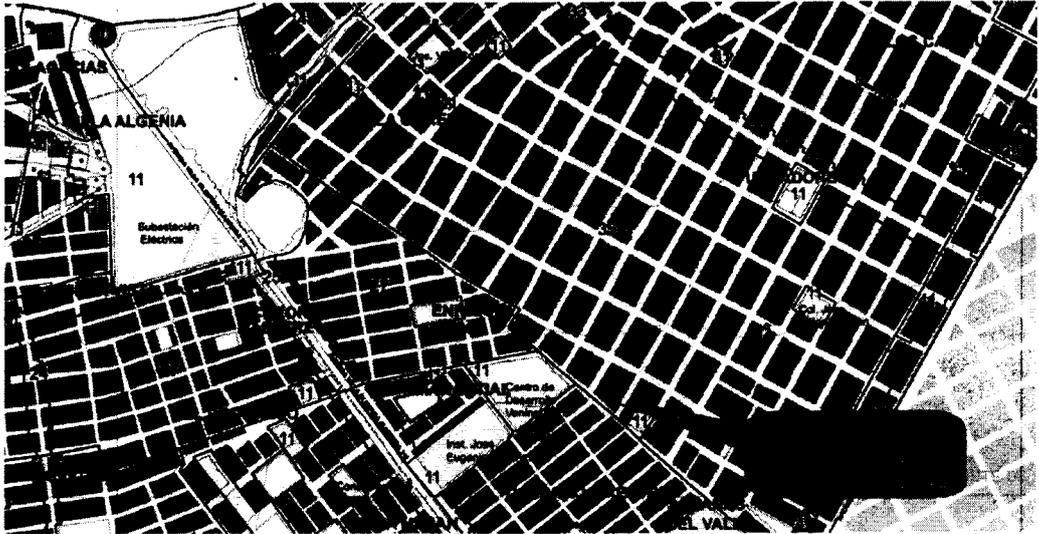
| DETALLE | DESCRIPCIÓN | B | R | M |
|--------------|--------------------------|---|---|---|
| CUBIERTA | Teja de fibrocemento | | X | |
| CIELOS RASOS | No presenta | | X | |
| PAREDES | Pañete, estuco y pintura | | X | |
| PISOS | Cemento pulido | | X | |
| PUERTAS | Madera | | X | |
| VENTANALES | Vidrio y aluminio | | X | |
| COCINA | Mesón en concreto | | X | |
| BAÑOS | Sencillos sin enchape | | X | |
| FACHADA | Pintura | | X | |

9. ASPECTO ECONÓMICO

| | |
|--|---|
| 9.1. Utilización económica actual: | Vivienda |
| 9.2. Perspectivas de valorización: | En la actualidad, las perspectivas de valorización del inmueble y del sector son inciertas, esto teniendo en cuenta la condición actual del mercado inmobiliario. |
| 9.3. Tipo de Vivienda | Unifamiliar |
| 9.4. Grado de Comercialización: | TIPO B (Negociaciones a mediano plazo, regular comercialización), que se refiere a negociaciones en periodos de 8 a 16 meses. |
| 9.5. Calidad de la Construcción | Buena |
| 9.6. Demanda de este tipo de inmuebles | Media. |
| 9.7. Proyección del Valor Comercial | Incierta. Esto teniendo en cuenta la condición actual del mercado inmobiliario. |

10. NORMATIVA DEL SECTOR

Según el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Valledupar a través del Acuerdo #11 del 5 de junio de 2015 emitido por el Concejo Municipal de Valledupar, el predio se encuentra ubicado en área de Renovación Residencial 1.



LOCALIZACIÓN

| | | |
|-------------------|------|------|
| De 1 a 3 pisos | 3,00 | 3,00 |
| De 4 a 5 pisos | 3,00 | 4,00 |
| De 6 a 8 pisos | 4,00 | 5,00 |
| De 9 a 12 pisos | 5,00 | 6,00 |
| De 13 o más pisos | 6,00 | 8,00 |

| | ANTEJARDINES | VOLADIZOS | |
|---------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Vías de la red vial arterial: | 5,00 | 1,5 | 0,8 |
| Vías de la red vial intermedia: | 5,00 | 1,2 | 0,8 |
| Vías de la red vial local: | 3,00 | 1 | No se permite |
| Vías peatonales | - | No se permite | |



Craujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

| SECTOR | | TRATAMIENTO | Renovación, Reactivación 1 | | | |
|--------|---|-------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|
| | | AREA DE ACTIVIDAD | Residencial 1. | | | |
| | | EDIFICABILIDAD | | | | |
| 35 | B | FRENTES | Frete < 15 m | Frete ≥ 15 m y < 20 m | Frete ≥ 20 m y < 60 m | Frete ≥ 60 m |
| | | INDICE OCUPACION MAX. | 0,70 | 0,55 | 0,50 | 0,50 |
| | | INDICE CONSTRUC. MAX. | 2,00 | 3,00 | 4,00 | 5,00 |
| | | ALTURA MAXIMA PERMISIDA | ■ | LIBRE | LIBRE | LIBRE |
| | | TIPOLOGIA EDIFICATORIA | Continua | Aislada | | |
| | | OBSERVACIONES | | | | |

11. METODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor comercial del inmueble y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos valuatorios.

11.1. Método de Mercado:

Se hizo el cálculo de su posible valor de venta, teniendo en consideración la actual demanda de este tipo de inmuebles en el mercado inmobiliario local.

Se llevó a cabo un estudio de mercado de inmuebles con características similares ubicados en el sector. Se tuvieron en cuenta factores como:

- Ubicación y entorno.
- Acabados y estado de mantenimiento.
- Edad de construcción.
- No de pisos.
- Área de construcción.



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

Este estudio de mercado se fundamentó en la siguiente información:

MUESTRA 1: Se vende inmueble ubicada en el barrio 7 de agosto dividido en 3 apartamento, con área de 269 m2, a razón de \$180.000.000. <https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/7-de-agosto/valledupar/3938261>

MUESTRA 2: Se vende casa ubicada la urbanización Las Marías, con un área de 190,00 m2, a razón de \$437.000.000. <http://bozzimbett.com/inmueble/venta/casa-en-las-marias-valledupar/33243>.

MUESTRA 3: Se vende casa ubicada en el barrio 1 de mayo carrera 19 #21-36 <https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/primero-de-mayo/valledupar/3595578>

MUESTRA 4: Se vende casa ubicada en los cacique barrio Fundadores cuenta con 3 habitaciones, sala, cocina, patio, área de 300 m2. \$230.000.000 <https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/los-caciques/valledupar/7260461>

| ESTUDIO DE MERCADO | | | | | | | | | | |
|--------------------|--------------|----------------|----------------|------------------------|--------------|-------|--------------------------|------------|-----------------------|----------------|
| TIPO DE INMUEBLE | VALOR PREDIO | % NEG. | VALOR DEPURADO | VALOR INTEGRAL TERRENO | TERRENO | | CONSTRUCCIONES | | VR TOTAL CONSTRUCCION | |
| | | | | | AREA/M2 | VR/M2 | AREA/M2 | VR/M2 | | |
| 1 | CASA | \$ 180.000.000 | 10% | \$ 162.000.000 | \$ 802.230 | 269 | \$ 337.546 | 178 | \$ 400.000 | \$ 71.200.000 |
| 2 | CASA | \$ 150.000.000 | 10% | \$ 135.000.000 | \$ 546.559 | 247 | \$ 327.935 | 120 | \$ 450.000 | \$ 54.000.000 |
| 3 | CASA | \$ 230.000.000 | 10% | \$ 207.000.000 | \$ 690.000 | 300 | \$ 323.333 | 200 | \$ 550.000 | \$ 110.000.000 |
| 4 | CASA | \$ 130.000.000 | 10% | \$ 117.000.000 | \$ 1.044.643 | 112 | \$ 364.643 | 112 | \$ 680.000 | \$ 78.160.000 |
| PROMEDIO | | | | | \$ 720.868 | | \$ 338.384 | | | |
| | | | | | | | DESMACION ESTÁNDAR | \$ 18.493 | | |
| | | | | | | | COEFICIENTE DE VARIACION | 5,5% | | |
| | | | | | | | LIMITE SUPERIOR | \$ 356.857 | | |
| | | | | | | | LIMITE INFERIOR | \$ 319.872 | | |
| | | | | | | | VALOR ADOPTADO | \$ 300.000 | | |

El resultado del estudio de mercado cumple con lo dispuesto en la resolución 620 de 2.008 del IGAC en la cual establece que el coeficiente de variación debe ser menos del 7,5%; para nuestro caso el coeficiente de variación dio 3,3%, siendo una muestra confiable; a criterio del valuador se adopta como valor de mercado por metro cuadrado el limite inferior redondeando a \$300.000/M2 de acuerdo a que ya nuestro inmueble cuenta con construcción.



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

11.2. Método de Reposición:

Se hizo el ejercicio sobre el costo de reposición de un inmueble de similares características y se obtuvo el valor neto de reposición, aplicando depreciación de acuerdo con la edad estimada de la construcción y su estado de conservación (Tabla de Fitto y Corvini).

PROCEDIMIENTO

Para éste método del costo de reposición hemos aplicado las tablas de Fitto y Corvini de castigo por antigüedad y estado de conservación. El valor de reposición a nuevo unitario, se tomó de la revista Sispac 186-2 de septiembre - octubre 2022 tal como se muestra a continuación: Vivienda modulo básico \$1.004.876/m².

| | | | |
|--|--------|---------------|---------|
| EDAD: | 35 | ESTADO: | Regular |
| VIDA UTIL: | 70 | CALIFICACION: | 3,50 |
| DEPRECIACION: Según Fitto y Corvini | 60,00% | | |

| DE LA CONSTRUCCIÓN | | | | | |
|---------------------|--------|----------------|--------|-----------|-----------------|
| Inmueble | 171,00 | \$1.004.876,00 | 60,00% | \$401.950 | \$68.733.518,40 |
| VALOR DE REPOSICIÓN | | | | | |

| DEL TERRENO | | | | | |
|------------------|--------|----------|--------|--------------|-----------------|
| Total | 246,00 | 100,000% | 246,00 | \$300.000,00 | \$73.800.000,00 |
| VALOR DE TERRENO | | | | | |

Hecha la correlación de estos métodos, nos permitimos concluir que el valor comercial del inmueble en estudio, es el siguiente:



Araujo & Segovia
LIDERES INMOBILIARIOS

12. AVALUO COMERCIAL

El avalúo comercial del inmueble ubicado en la diagonal 18C, #27A-55, del barrio Los Fundadores, de la ciudad de Valledupar - Cesar, es el siguiente:

| TIPO | AREA M2 | VALOR UNITARIO | VALOR PARCIAL \$ |
|-------------------------------|------------|-------------------|----------------------|
| Terreno | 246,0 | \$300.000 | \$73.800.000 |
| Construccion | 171,0 | \$401.950 | \$68.733.450 |
| TOTAL AVALUO COMERCIAL | | | \$142.533.450 |

SON: \$142'533.450 - CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS M/C.

VIGENCIA DEL AVALUO:

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

LUIS R. HOYOS GARCÍA
RAA AVAL-890157
Registro No.019 R.N.A

Valledupar, noviembre 21 de 2022



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

13. VALOR RECONSTRUCCIÓN

El costo de la reposición o reconstrucción de la edificación, teniendo en cuenta los costos directos e indirectos de obra, sería de

| TIPO | ÁREA M ² | VALOR UNITARIO | VALOR PARCIAL |
|---------------------------------|---------------------|----------------|-------------------------|
| Construcción | 171,00 | \$1.004.876,00 | \$171.833.796,00 |
| TOTAL VALOR DESTRUCTIBLE | | | \$171.833.796,00 |

14. PARTICIPACION DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCION

Teniendo en cuenta el área de terreno y el valor total del inmueble, procedemos a calcular que participación porcentual tiene el terreno en el valor total del inmueble, y que porcentaje tiene la construcción.

| TIPO | ÁREA M ² | VALOR UNITARIO | VALOR PARCIAL | Participación |
|------------------------------|---------------------|----------------|-------------------------|---------------|
| Terreno | 246,0 | \$300.000 | \$73.800.000,0 | 51,78% |
| Construcción | 171,0 | \$401.950 | \$68.733.450,0 | 48,22% |
| TOTAL VALOR COMERCIAL | | | \$142.533.450,00 | |

15. POLITICAS DEL AVALUO

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a excepción de cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales, fuera del alcance del presente estudio.

Certificamos que no tenemos intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

Se consultaron estadísticas propias, operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además de lo anteriormente expuesto, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar, entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

16. NOTAS DEL AVALUADOR

16.1. Cláusula de Publicación del Informe:

Se prohíbe la publicación de parte o totalidad de este informe o cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador sin su consentimiento por escrito.

16.2. Responsabilidad del Valuador:

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y solo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

16.3. Declaración de Cumplimiento:

- Este informe se elaboró de acuerdo a lo dispuesto en la Norma NTS I 01: "Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos".
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- En la elaboración del presente informe de avalúo ha participado Luis Rafael Hoyos García, profesional Perito Avaluador, afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, con Matrícula No. 019 del Registro Nacional de Avaluadores –R.N.A. y R.A.A Aval-890.157, Visita técnica: Arquitecto Daniel Britto con RAA Aval-77196273.

16.4. Declaración de No Vinculación:

- Declaramos no tener relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del bien inmueble objeto de valuación.
- Este informe de valuación es confidencial para las partes, para el propósito específico del encargo.
- No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.
- No se acepta ninguna responsabilidad por utilización inadecuada del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

17. ANEXO 1: RESUMEN PARÁMETROS COMERCIALES

| | | |
|------------------------------|--|---|
| Tipo de inmueble | <input type="checkbox"/> Local RPH <input type="checkbox"/> Local Aislado <input type="checkbox"/> Gran Superficie <input type="checkbox"/> Oficina RPH | <input type="checkbox"/> Oficina Aislada <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento/Casa <input type="checkbox"/> Bodega <input type="checkbox"/> Terreno |
| Clasificación (rural/urbano) | <input type="checkbox"/> Rural <input checked="" type="checkbox"/> Urbano | |
| Condición | <input type="checkbox"/> Nuevo <input checked="" type="checkbox"/> Usado | |
| Ubicación | Local RPH | <input type="checkbox"/> Plazoleta <input type="checkbox"/> Corredor <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Otra |
| | Local Aislado | N/A |
| | Gran Superficie | <input type="checkbox"/> En centro comercial <input type="checkbox"/> Fuera centro comercial |
| | Bodega | <input type="checkbox"/> Parque industrial <input type="checkbox"/> Zona franca <input type="checkbox"/> Zona industrial <input type="checkbox"/> Otra |
| | Oficina RPH | <input type="checkbox"/> Centro comercial <input type="checkbox"/> Edificio especializado Oficinas <input type="checkbox"/> Otra |
| | Oficina Aislada | N/A |
| | Casa /Apto | <input type="checkbox"/> RPH <input checked="" type="checkbox"/> No RPH |
| Ciudad | Valledupar | |
| Dirección inmueble | Diagonal 18C 327A-55 – Los Fundadores | |
| Valor M2* | Terreno: \$300.000 Construcción: \$401.950 | |
| Año de construcción | 1.987 | |
| Tipo de estructura | <input type="checkbox"/> Concreto reforzado <input checked="" type="checkbox"/> Mampostería <input type="checkbox"/> Acero <input type="checkbox"/> Adobe | <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Bahareque <input type="checkbox"/> Tapia pisada <input type="checkbox"/> Mixtas |



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

| | |
|--|--|
| Número de pisos (discriminando los sótanos) | 1 |
| Altura libre | 2.40 mts |
| Altura puerta de acceso (bodegas) | N/A |
| Número de muelles (bodegas) | N/A |
| Parqueaderos (pueden ser de la copropiedad) | <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Índice de parqueaderos ¹ | N/A |
| Tipo de red contra incendios RCI | No presenta |
| Área construida vendible (bodegas y gran superficie) | 0 |
| Área por encima de lo licenciado o permitido por norma (indicar valor y porcentaje) ² | 0 |
| % Vacancia (copropiedad) | 0 |
| Vías de acceso | <input type="checkbox"/> Vía principal <input checked="" type="checkbox"/> Vía secundaria buenas condiciones <input type="checkbox"/> Vía secundaria malas condiciones |
| Longitud fachada o frente (locales) | 0,00 mts |
| Patio Maniobras o zona de descargue (bodega y gran superficie) | <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Uso permitido por norma | Residencial |
| Cuenta con subestación eléctrica: | <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Valor de la subestación eléctrica: | 0 |
| Coordenadas (en grados decimales, DD) ³ | Latitud: 10.45416 Longitud: -73.26333 |
| Porcentajes de terreno y construcción | Terreno : 51.78% - Construcción: 48.22% |
| Valor asegurable | \$171'833.796 |

Notas:

* Se obtiene al dividir el valor total comercial del inmueble sobre el área rentable cubierta construida.



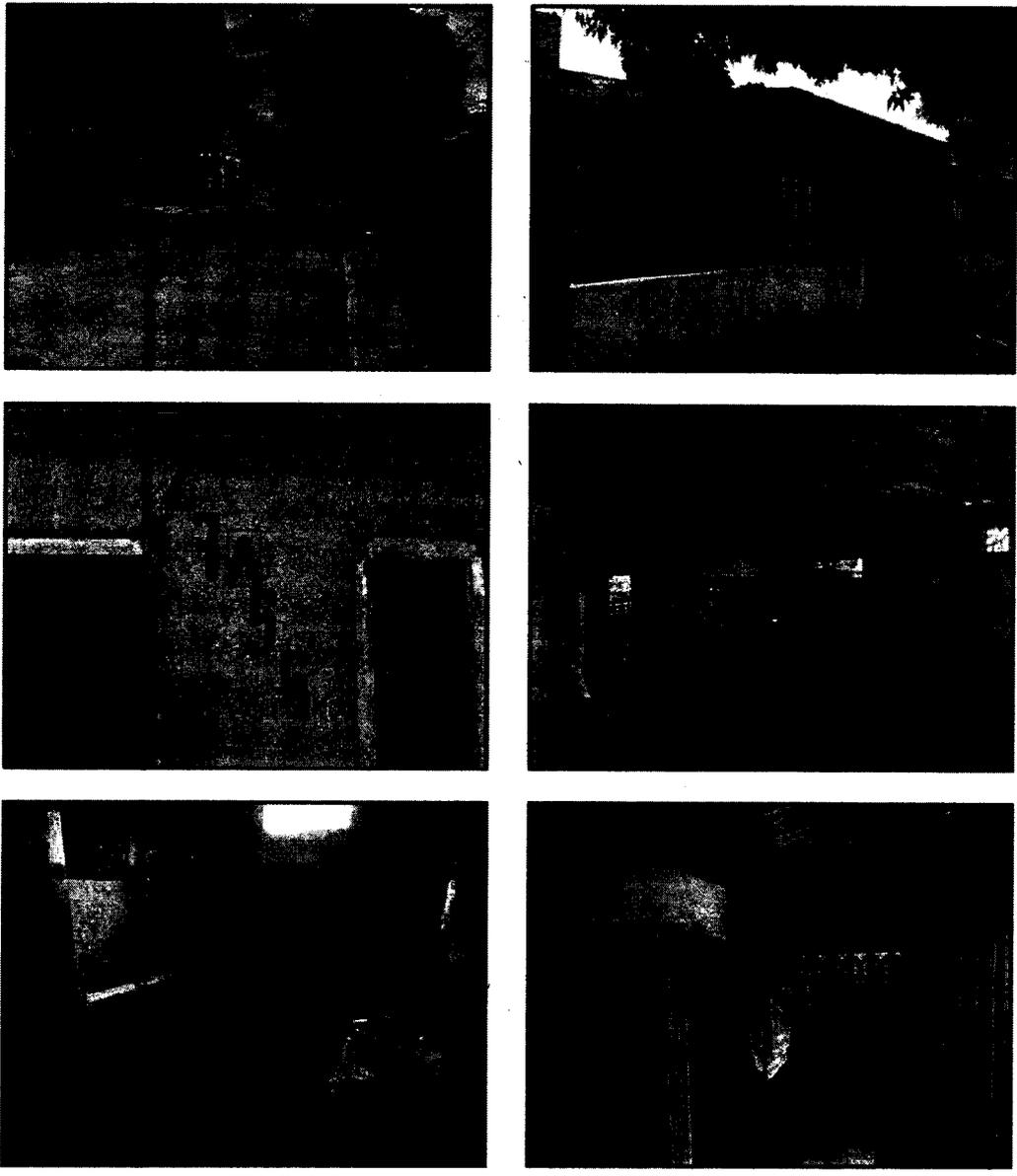
Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS

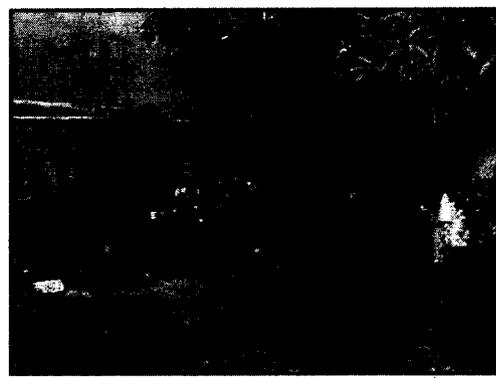
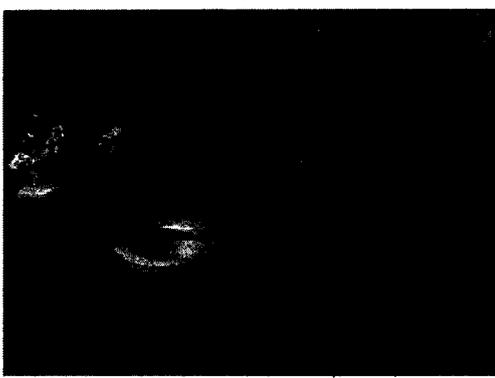
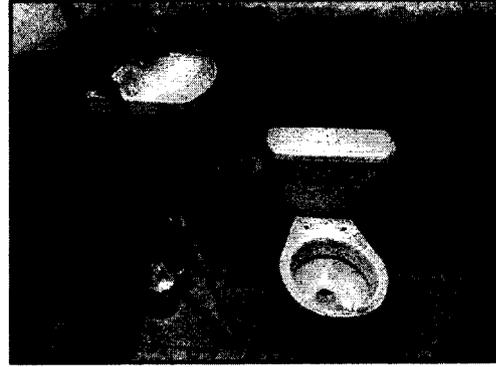
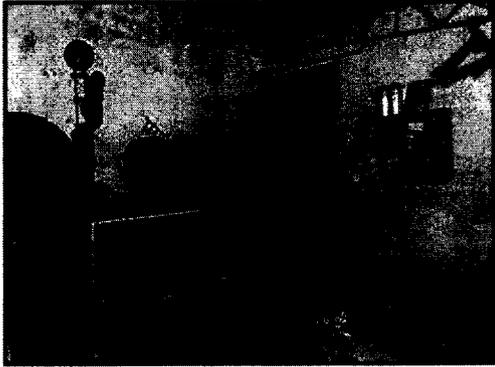
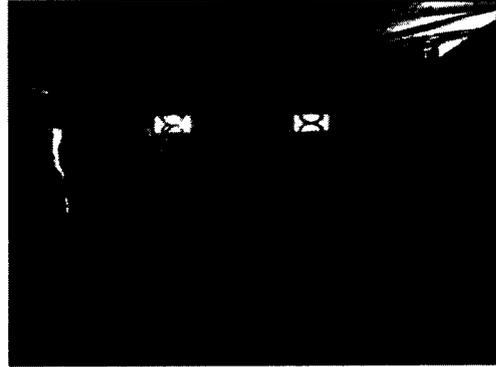
¹ Se obtiene al dividir el área rentable cubierta construida sobre el número de celdas de parqueo asignadas al inmueble. (Estas pueden ser de la copropiedad o del inmueble)

² Indicar si presenta área construida por encima del área permitida por norma o licenciada, especificando el porcentaje que representa esta área. Cálculo = $(\text{Área total construida} + \text{Área licenciada o permitida por norma}) - 1$

³ Las coordenadas (longitud y latitud) del inmueble deben ser reportadas en grados decimales (DD), estas pueden ser obtenida fácilmente en Google Maps a partir del proceso detallado en la siguiente página.

18. ANEXO FOTOGRÁFICO

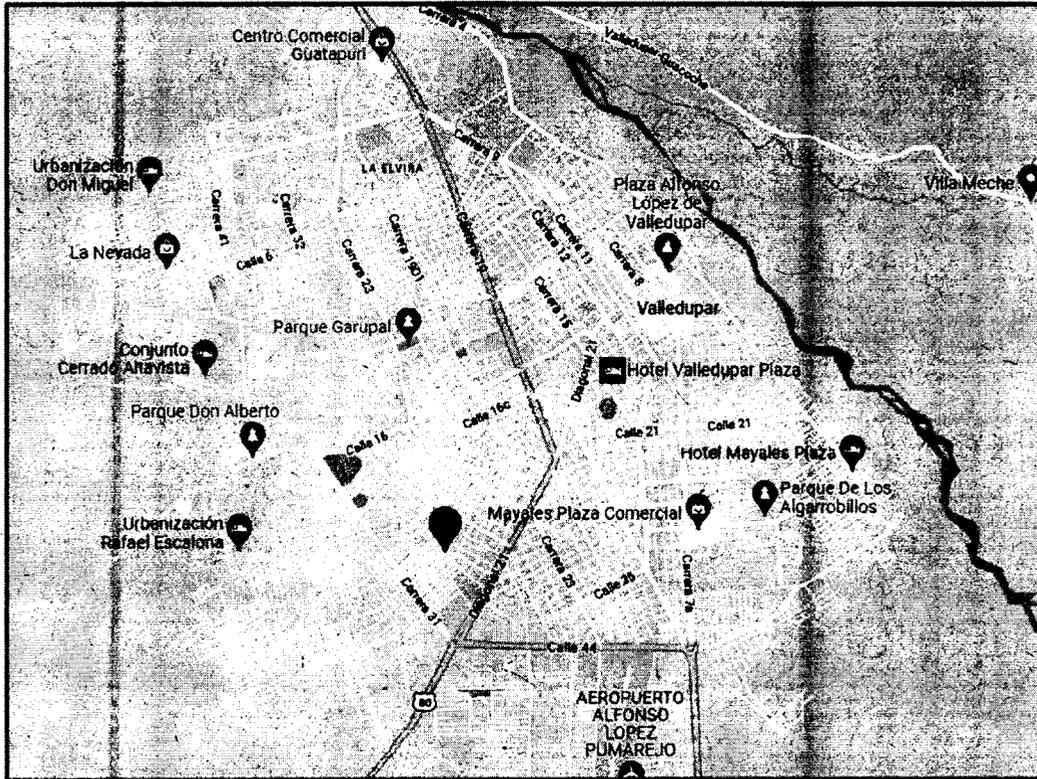






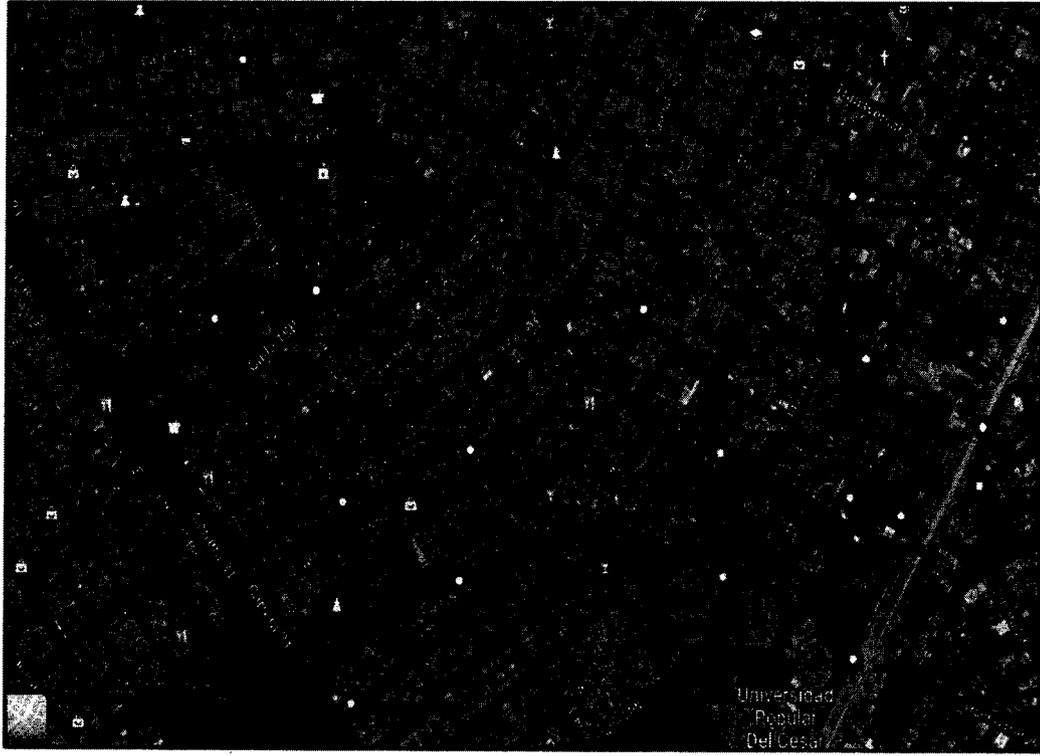
19. ANEXO PLANIMÉTRICO

UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA CIUDAD





UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA ZONA





Craujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS



URL de validación: 90701051



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) **LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 890157, 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 evaluador **AVAL-890157**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

| |
|---|
| <p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Fecha de inscripción: 29 Nov 2017 Régimen: Régimen de Transición</p> |
| <p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Fecha de inscripción: 29 Nov 2017 Régimen: Régimen de Transición</p> |
| <p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción: 29 Nov 2017 Régimen: Régimen de Transición</p> |



Araujo & Segovia
LÍDERES INMOBILIARIOS



PIN de Validación: ad300aa1



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



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0696, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0513, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Julio de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0053, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 30 de Septiembre de 2025, 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR
Dirección: CENTRO LA MATUNA EDIFICIO CONCASA PISO 2
Teléfono: 3157337270
Correo Electrónico: GERENTÉ@ARAUJOYSEGOVIA.COM

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(los) señor(a) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 890157.

El(los) señor(a) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA se encontrará al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

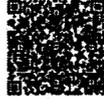
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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: ad2d0aa1



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



PIN DE VALIDACIÓN

ad2d0aa1

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 calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

RE: RADICACIÓN MEMORIAL APORTANDO AVALUO - RAD. 20001-40-03-001-2012-01471-00 - JUZGADO 01 CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR - PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL DE BANCOLOMBIA S.A. contra BIANETT DEL CARMEN GOMEZ POLO - Folios 29

Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar <csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 30/11/2022 18:40

Para: raimundo@redondoasociados.com <raimundo@redondoasociados.com>

Buen Dia

Su solicitud ha sido registrada en sistema justicia XXI y será enviada a su respectivo juzgado para su tramite

AZapata

Centro de Servicios Judiciales Juzgados Civiles y Familia de Valledupar

Carrera 14 Calle 14 Piso 6 Oficina 601 Palacio de Justicia

Teléfono: 57 - 5800688 | Mail: csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Raimundo Redondo <raimundo@redondoasociados.com>

Enviado: lunes, 28 de noviembre de 2022 14:30

Para: Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar <csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RADICACIÓN MEMORIAL APORTANDO AVALUO - RAD. 20001-40-03-001-2012-01471-00 - JUZGADO 01 CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR - PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL DE BANCOLOMBIA S.A. contra BIANETT DEL CARMEN GOMEZ POLO - Folios 29

Cordial saludo.

RADICACIÓN MEMORIAL APORTANDO AVALÚO

JUZGADO: 1 CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE VALLEDUPAR - CESAR.

PROCESO: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL

DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.

DEMANDADA: BIANETT DEL CARMEN GÓMEZ POLO

RAD No. 20001 - 40 - 03 - 001 - 2012 - 01471 - 00.

(Folios 29).

Favor confirmar el recibido de la presente información.

RAIMUNDO REDONDO MOLINA

Abogado

Tel. 605 – 589 87 18

Celulares: 316 4720012 - 312 6230498

Email: raimundo@redondoasociados.com

Calle 15 No. 14 – 34, Oficina 204.

Edificio Grancolombiana, Piso 2.

Valledupar – Cesar