

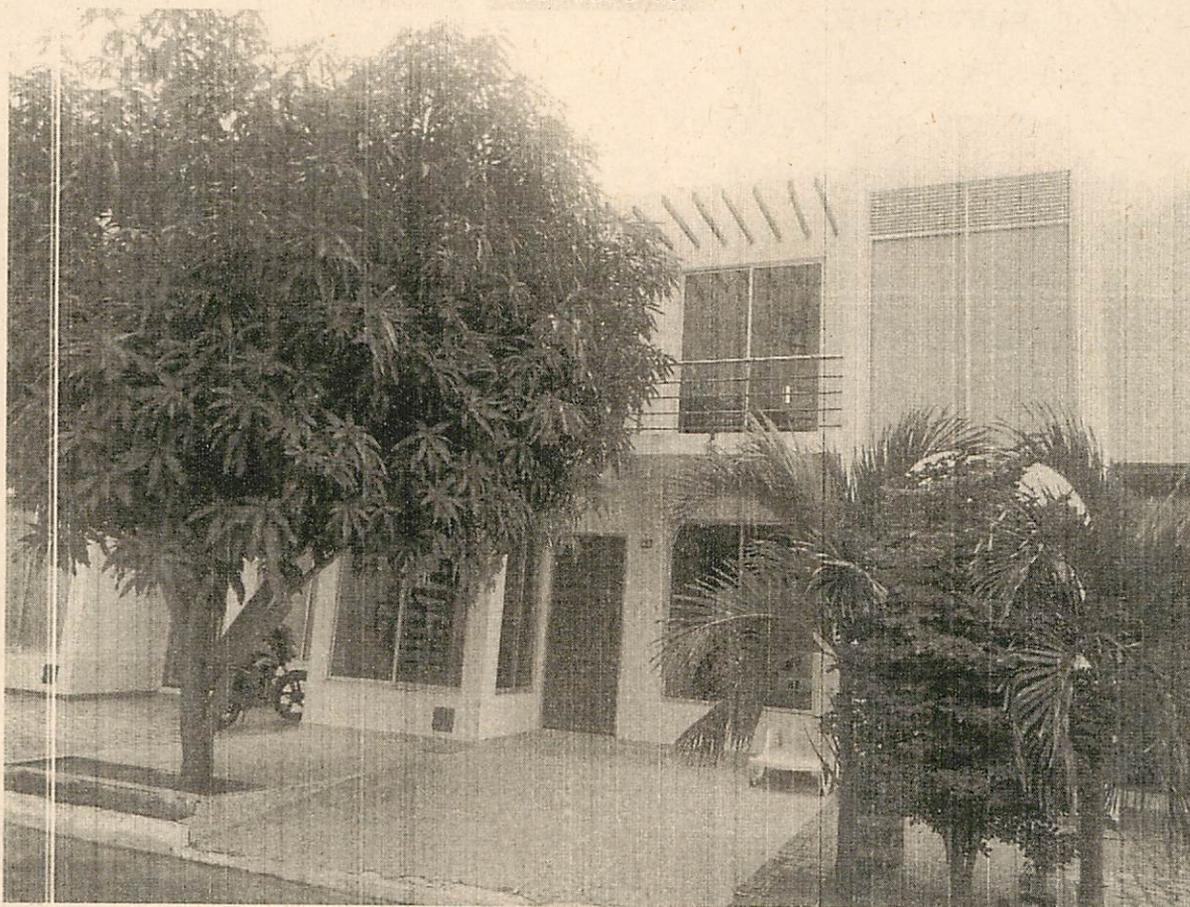
307

CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

AVALÚO COMERCIAL

PREDIO URBANO
CALLE 2 A NO. 7 - 158
CASA 2 MANZANA A - CONDOMINIO VILLA MEDINA
MUNICIPIO DE FLANDES
DEPARTAMENTO DE TOLIMA

AC 6573-19



SOLICITADO POR:

BANCOLOMBIA

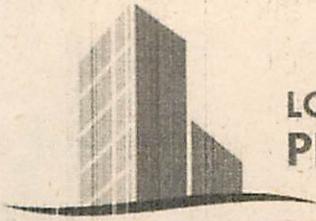
Diciembre 09 de 2019

SEDE PRINCIPAL Carrera 57 No. 44A - 21 Bogotá D.C. 755 7230 311 477 9047 - 318 693 1261 - 317 649 0521 avaluos@lonja-nacional.co



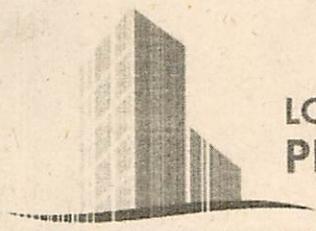
CONTAMOS CON VALUADORES
REGISTRADOS EN:





CONTENIDO

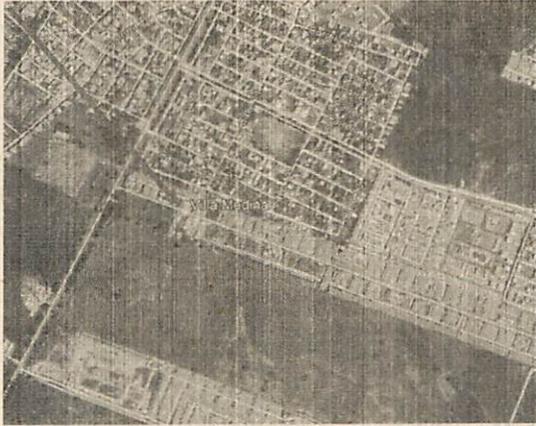
1	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA.....	4
2	INFORMACIÓN BÁSICA.....	5
2.1	TIPO DE INMUEBLE.....	5
2.2	OBJETO DEL AVALÚO.....	5
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO.....	5
2.4	MUNICIPIO.....	5
2.5	DEPARTAMENTO.....	5
2.6	DESTINACIÓN ACTUAL.....	5
2.7	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	5
2.8	DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	5
2.9	PROPÓSITO DEL AVALÚO:.....	6
2.10	FECHA DE LA VISITA.....	6
2.11	FECHA DEL INFORME.....	6
2.12	FECHA APORTE DOCUMENTOS.....	6
3	ASPECTOS JURÍDICOS.....	7
3.1	PROPIETARIOS.....	7
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	7
3.3	MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	7
3.4	CÉDULA CATASTRAL.....	7
3.5	CONCEPTO JURÍDICO.....	7
3.6	ESTRATO.....	7
4	GENERALIDADES DEL SECTOR.....	8
4.1	ECONOMÍA.....	8
4.2	VÍAS DE ACCESO.....	8
4.3	ESTADO DE CONSERVACIÓN.....	8
4.4	INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.....	8
4.4.1	AMOBLAMIENTO URBANO.....	8



CORPORACIÓN
**LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**

5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	9
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	9
5.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	9
5.2.1	TOPOGRAFÍA DEL SECTOR.....	9
5.2.2	FORMA.....	9
5.2.3	VÍAS DE ACCESO.....	9
5.2.4	ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN.....	10
5.2.5	SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR	10
5.2.6	ÁREAS DEL INMUEBLE	10
5.2.7	DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES	11
5.3	LINDEROS	11
5.4	SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO	11
6	NORMATIVIDAD.....	12
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.....	16
8	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN.....	17
8.1	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO.....	17
9	OTRAS CONSIDERACIONES.....	19
10	CERTIFICACIÓN DE AVALÚO	20
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	21
12	INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN.....	23
13	CERTIFICACIÓN RAA AVALUADOR	27

1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA



Ubicación del Sector



Ubicación General



Ubicación Específica

COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN

Latitud: 4°16'31.22"N

Longitud: 74°48'58.93"W

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SUBSECRETARÍA DE REGISTRO, CATASTRO Y VALUACIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO NACIONAL DE VALUACIÓN

2 INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Inmueble urbano.

2.2 OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial del Inmueble urbano ubicado en la dirección Calle 2 No. 7 – 158 Casa 2 Manzana A - Condominio Villa Medina, Municipio De Flandes, Departamento De Tolima.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método de Comparación o de Mercado.

2.4 MUNICIPIO

Flandes.

2.5 DEPARTAMENTO

Tolima.

2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

Actualmente el inmueble tiene uso residencial.

2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, 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, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Certificado de Tradición y Libertad No 357-60202 impreso el 03 de Diciembre de 2019 en el círculo registral No 357 de Espinal – Departamento Norte de Tolima.
- Escritura Pública No. 1372 del 16 de septiembre de 2017, otorgada por la notaria primera de Girardot.



2.9 PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

2.10 FECHA DE LA VISITA

Diciembre 04 de 2019.

2.11 FECHA DEL INFORME

Diciembre 09 de 2019.

2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS

Diciembre 03 de 2019.

3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIOS

ORTIZ ARIAS LUIS GEOVANI

C.C. 11.323.117

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No 1372 del 16 de septiembre de 2017 otorgada en la Notaría primera de Girardot. (Modo de adquisición: Compraventa).

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

357-60202.

3.4 CÉDULA CATASTRAL

73275010301130106803.

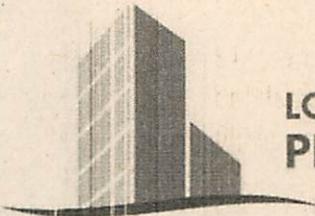
3.5 CONCEPTO JURÍDICO

Según el Certificado de Tradición y Libertad No 357-60202. Impreso el 03 de Diciembre de 2019 en el círculo registral No 357 de Espinal – Departamento de Tolima, en la Anotación No. 001 hay una limitación al dominio por servidumbre de luz, según la escritura pública 1224 del 27 de junio de 1997, otorgada por la notaria quinta de Ibagué, esta servidumbre fue cedida en la anotación No. 003 mediante la escritura No.1410 del 09 de septiembre de 2016, otorgada por la notaria segunda de Ibagué. En la anotación No. 005 existe una Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía de los propietarios a Bancolombia S.A, según Escritura Pública No. 1372 del 16 de septiembre de 2017, otorgada por la notaria primera de Girardot y en la anotación No. 006 existe una medida cautelar correspondiente a Embargo Ejecutivo con Acción Real Rad: 0069/2018. Según Oficio 669 del 27 de junio de 2018 por el Juzgado Segundo Circuito de Girardot.

Lo anterior no constituye un estudio de títulos.

3.6 ESTRATO

Estrato 4 (Cuatro).



4 GENERALIDADES DEL SECTOR

Flandes es un municipio colombiano ubicado en el departamento de Tolima. Se encuentra localizado en el centro del país en la cuenca alta del río Magdalena, en las desembocaduras del río Bogotá, río Sumapaz y el río Coello. El cual se encuentra conurbado con la ciudad de Girardot y el municipio de Ricaurte (Cundinamarca). Limita al norte con el Río Magdalena, la ciudad de Girardot y el municipio de Ricaurte; al este con el Río Magdalena, los municipios de Ricaurte y Suárez; al sur con el municipio de El Espinal y al oeste con el municipio de Coello.

4.1 ECONOMÍA

La principal actividad económica al igual que Girardot es el turismo, con gran parte de la infraestructura hotelera y recreación.

Sin embargo existe la actividad agroindustrial y pecuario destacándose la producción de oleaginosos (maíz, ajonjolí, sorgo), cereales principalmente arroz, algodón, café y cárnicos.

El comercio es una actividad de carácter local, además es un atractivo turístico debido a su escuela de paracaidismo, aprovechando su gran pista de aterrizaje en el aeropuerto Santiago Villa.

4.2 VÍAS DE ACCESO

El inmueble está ubicado en el Conjunto Cerrado Condominio Villa Medina, consolidado de tipo residencial, con perspectivas de valorización de tipo medio al momento de la realización del estudio. Su topografía es plana y presenta fácil acceso tanto vehicular como de forma peatonal.

La principal vía de acceso al inmueble se da por la vía cuarenta y cinco (45), vía principal de Flandes

4.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Las vías son encontradas en buen estado general de conservación y mantenimiento, está completamente pavimentada y señalizada.

4.4 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

4.4.1 AMOBLAMIENTO URBANO

El sector se consolida de tipo residencial de estrato 4, con Amoblamiento sencillo como zonas verdes, sardineles en tramos de la vía, vías peatonales en buen estado.

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

En el momento de la realización del presente informe, el inmueble es destinado a uso residencial. La construcción es de dos niveles y es encontrada en buen estado. Cuyas dependencias según la Escritura Pública No. 1372 del 16 de septiembre de 2017, otorgada por la notaria primera de Girardot son: Primer Piso: Sala – comedor, cocina, dos alcobas con baño privado, un baño social y zona de ropas. Segundo Piso: Alcoba principal, sala de estar y baño

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra ubicado en la dirección dirección Calle 2 No. 7 – 158 Casa 2 Manzana A - Condominio Villa Medina, Municipio De Flandes, Departamento De Tolima.

5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.2.1 TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

Plana.

5.2.2 FORMA

Regular.

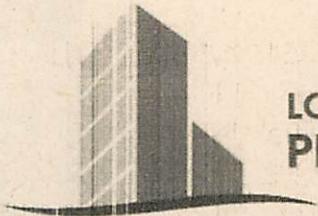
5.2.3 VÍAS DE ACCESO



PANORÁMICA VÍAS DE ACCESO

Las vías vehiculares para el acceso al inmueble son encontradas en un buen estado de conservación, debidamente pavimentadas medianamente señalizadas. Poseen amoblamiento urbano como sardinel, andenes y zonas verdes.

311



5.2.4 ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN

En el momento de la visita se evidenció en aceptable estado y no se encontró afectaciones que incidieran en la construcción.

5.2.5 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

Energía	: SÍ
Alcantarillado	: SÍ
Acueducto	: SÍ
Alumbrado Público	: SÍ
Gas Natural	: SÍ
Telefonía	: SÍ

5.2.6 ÁREAS DEL INMUEBLE

El inmueble posee un área de terreno de 75 m² y un área construida 98.90 m² según el Certificado de Tradición y Libertad No 357-60202 impreso el 03 de Diciembre de 2019 en el círculo registral No 357 de Espinal – Departamento Norte de Tolima y la Escritura Pública No. 1372 del 16 de septiembre de 2017, otorgada por la notaria primera de Girardot.

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²
Área Terreno	75
Área Privada Construida	98.90
Coefficiente de Copropiedad	8.9721491 %

Resumen áreas a liquidar

5.2.7 DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES

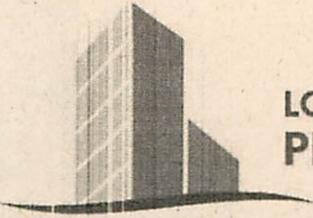
ÍTEM	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en concreto.
MUROS	Confinados en Mampostería con estuco y pintura, para la fachada graniplast.
COCINA	Integral.
BAÑOS	Normales completamente enchapados.
PISOS	Pisos en tableta sencilla.
TECHOS	Cubierta en teja de fibrocemento, cielo raso en madera
VETUSTEZ	3 años aproximadamente según Certificado de Tradición y Libertad No 357-60202 impreso el 03 de Diciembre de 2019 en el círculo registral No 357 de Espinal – Departamento Tolima.

5.3 LINDEROS

Contenidos en la Escritura Pública No. 1372 del 16 de septiembre de 2017, otorgada por la notaria primera de Girardot.

5.4 SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO

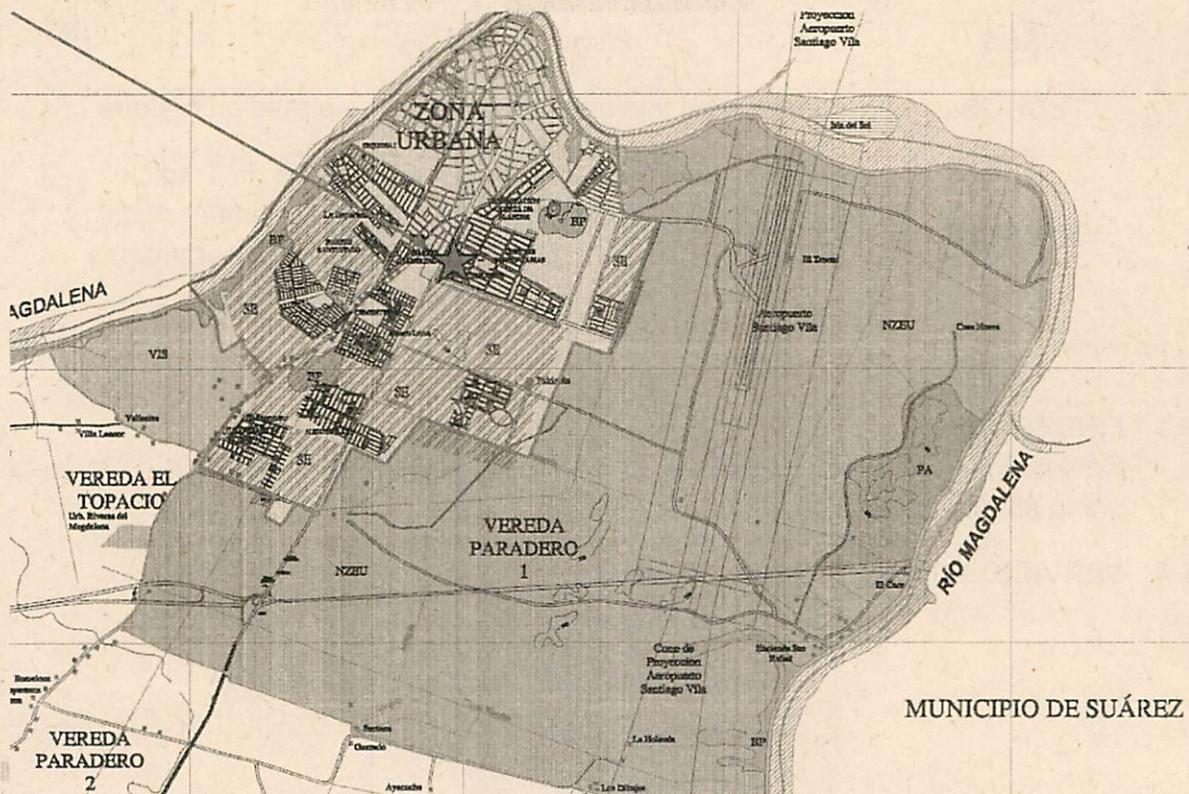
Energía	: Sí
Alcantarillado	: Sí
Alumbrado Público	: Sí
Gas Natural	: No



6 NORMATIVIDAD

La normatividad correspondiente al inmueble se reglamenta a través del acuerdo No. 025 del 25 de noviembre de 2009 "Por medio del se modifica excepcionalmente unas normas urbanísticas estructurales y generales, contenidas en el acuerdo 033 de 2002 mediante cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial de Flandes y se toman otras disposiciones".

CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL: Suelo Urbano.



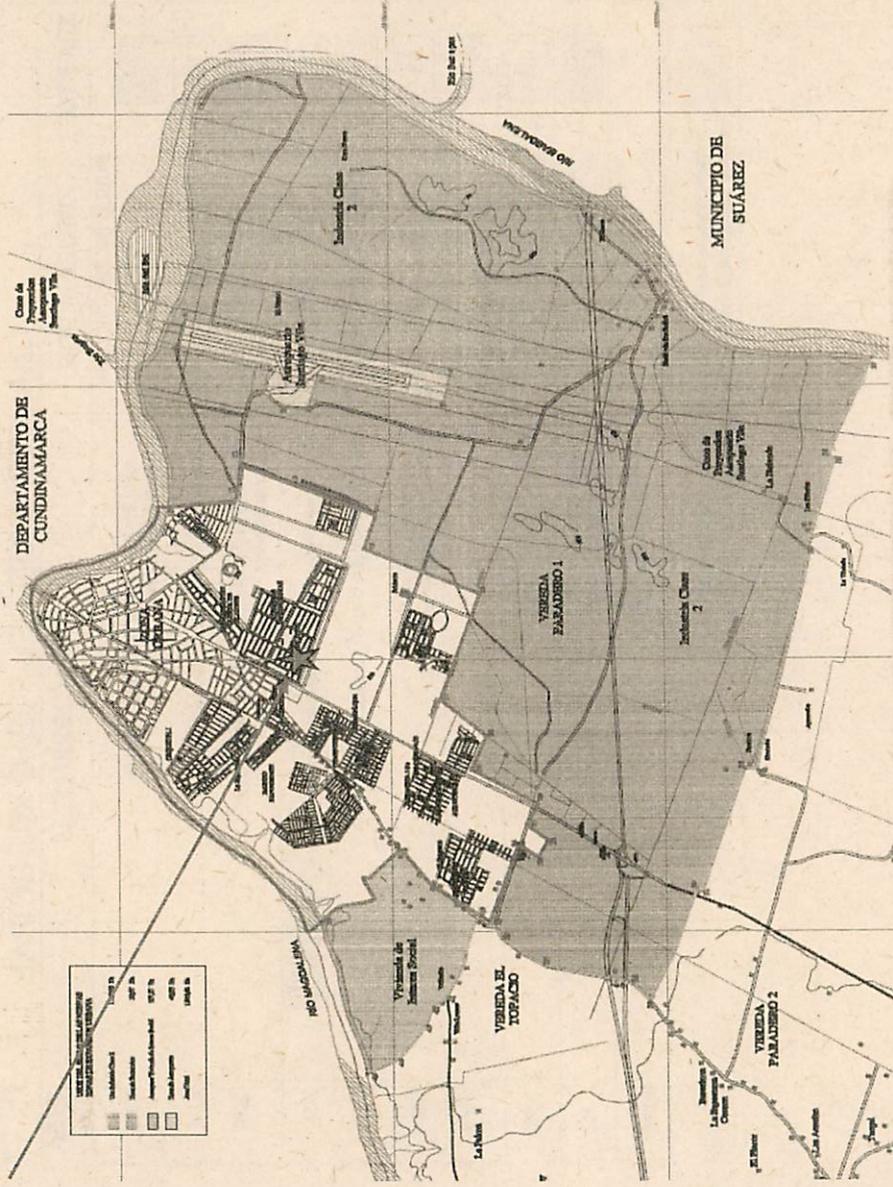
LEYENDA
CLASIFICACION DEL SUELO MUNICIPAL

SIMBOLO	DESCRIPCION	CARACTERISTICAS	AREA Has.
RP	SUELO DE PROTECCION Bosque Protector 1	Areas de Reserva sobre Rios, Quebradas, y cerros que tienen vegetación nativa.	573.95
RP2	Bosque Protector 2	Areas de Reserva sobre Lagunas artificiales y nativas.	68.74
PA	Protección Absoluta	Areas de Reserva sobre el unico bosque del Municipio que es de tipo secundario	76.62
SU	SUELO URBANO	Suelos de la cabecera municipal con alta densidad poblacional	395.1
SB	SUELO DE EXPANSION	Suelos proyectados para desarrollo por medio de plan parcial.	258.9
SR	SUELO RURAL	Area con mayor extensión del municipio. Riesgo moderado y también desarrollo por plan parcial	6382.19
NZEU	NUEVA ZONA DE EXPANSION URBANA	Zona para uso industrial clase 2.	1777.20
ZIS	ZONA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	Zona para uso de vivienda de interés social	107.87
SPR*	Centro Poblado Rural	Sus características y delimitaciones están sujetas a proceso de concertación que deben ejecutarse mediante desarrollo de plan parcial	46.5
TOTAL AREA MUNICIPIO			9687.07

 Condominios no registrados en cartografía del IGAC, cuyo uso principal es el de segunda
residencia. Sus respectivas dimensiones y localización no están plenamente establecidas

CORPORACIÓN
**LONJA NACIONAL DE
 PROPIEDAD RAÍZ**

USOS DE SUELO: Residencial.



USOS DEL SUELO DE LAS NUEVAS ZONAS DE EXPANSION URBANA	
Uso Industria Clase 2	1.729,20 Ha
Zona de Protección	30,57 Ha
Area para Vivienda de Interés Social	107,87 Ha
Zona de Aeropuerto	48,00 Ha
Area Total	1.915,64 Ha

INFORMACIÓN CATASTRAL

Para el predio objeto del avalúo identificado con la matrícula inmobiliaria 357-60202 y código catastral 73-275-01-03-0113-0106-803 se encontró la siguiente información catastral en el Geoportal del IGAC.

Consulta por Cédula Catastral

No se encontró información geográfica disponible

Departamento:	73 - Tolima
Municipio:	275 - Flandes
Código Predial Nacional:	732750103000001130803800000106
Código Predial:	73275010301130106803
Destino económico:	Habitacional
Dirección:	C 2 7 158 Mz A Lo 2 CONDOMINIO MIL
Área de terreno:	75 m2
Área de construida:	0 m2
Cantidad de construcciones:	0

7 CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

Las características generales del sector.

La ubicación específica del inmueble

Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura del sector

La edad y el actual estado de conservación

El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existentes al momento de la inspección

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El resultado de este informe de Avalúo, es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. Art. 25 del Código Contencioso Administrativo.

Se encontraron un total de tres (3) ofertas de inmuebles comparables para el predio objeto de estudio, dos de ellas dentro del mismo conjunto residencial "Condominio Villa Medina", la oferta número dos corresponde al conjunto residencial vecino con características similares, tanto en la tipología de las unidades como en las zonas comunales. Se trata de un mercado geoeconómicamente comparable debido a que refleja el valor de los inmuebles en el mismo conjunto.

La tendencia del mercado muestra un incremento del valor de m^2 para el terreno. A partir del análisis desarrollado en la metodología de comparación de mercado se determinó el valor de metro cuadrado para el terreno sin homogenizar con un valor promedio de \$1.477.778, con un coeficiente de Variación de 6,19% con el respectivo límite superior de \$ 1.569.192 e inferior de \$ 1.386.364. El valor de metro cuadrado adoptado para el inmueble objeto de avalúo, es de \$ 1.480.000.

370

9 OTRAS CONSIDERACIONES

El predio objeto del avalúo se encuentra ubicado en la dirección Calle 2 No. 7 – 158 Casa 2 Manzana A - Condominio Villa Medina, Municipio De Flandes, Departamento De Tolima.

Por el uso residencial que desarrolla el sector para su estrato socioeconómico es medio, su urbanismo cuenta con buenas características, alumbrado, zonas verdes, parques, paraderos, transporte, vías pavimentadas en buen estado, zonas comerciales que suplen sus necesidades.

Las condiciones de mercado con una oferta moderada de inmuebles para la venta y renta lo que indica unas buenas condiciones de consolidación del sector.

Debido a que las ofertas tomadas corresponden a predios en el mismo conjunto residencial con áreas de terreno y construcción similares se liquidó el predio con base en valores integrales sobre construcción.

El presente avalúo no considera aspectos referentes a la valoración de la unidad de negocio, good will o aspectos referentes a las actividades comerciales que se desarrollan en este.

Analizados todos los factores relacionados e introducidos las observaciones pertinentes por parte del comité técnico de Avalúos Corporativos, éste aprueba unánimemente los valores consignados en el informe final. El valor razonable expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda , con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.



JUNTAMOS CON VALIADORES
REGISTRADOS EN



10 CERTIFICACIÓN DE AVALÚO

NO	TIPO PREDIO	ÁREA/ UND	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA PRIVADA					
1	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	98,90	M2	\$ 1.480.000	\$ 146.372.000
TOTAL TOTAL					\$ 146.372.000
VALOR INTEGRAL M2 ADOPTADO					\$ 1.480.000

Por medio del presente certificamos que:

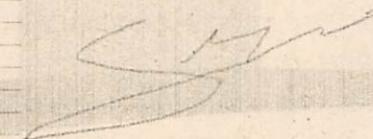
No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad evaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de Diciembre 09 de 2019 es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$146.372.000).**

~~ARQ. EDWIN AYERBE J.~~
~~AVALUOS COMERCIALES~~

EDWIN FERNANDO AYERBE
Director Departamento Avalúos
RAA – AVAL 82390229
Especialista en Avalúos



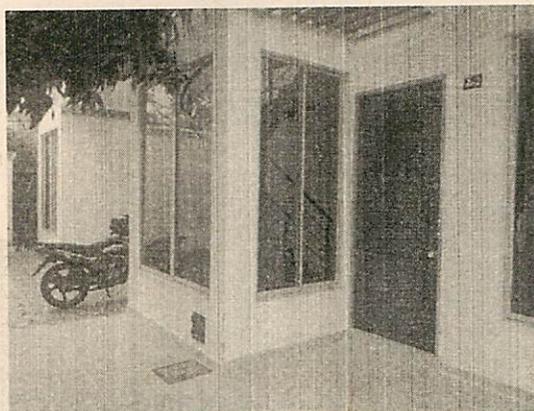
WILLIAM GIRALDO NIÑO
Profesional en Avalúos
C. C. 1.019.100.438

3117

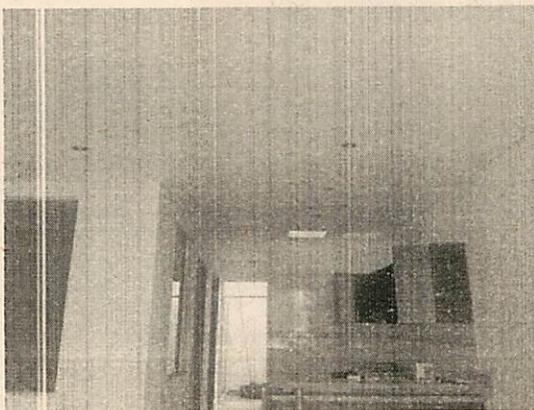
11 REGISTRO FOTOGRÁFICO



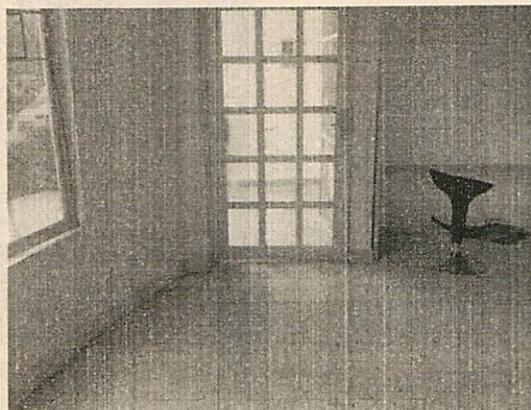
FACHADA CASA



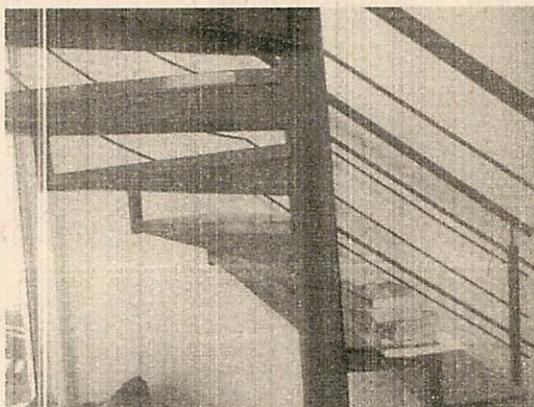
FACHADA CASA



COCINA



SALA - COMEDOR

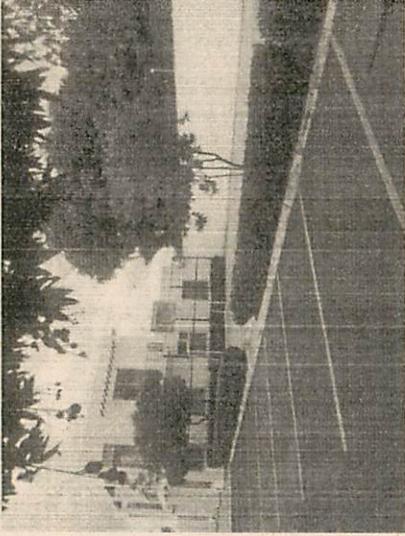


ESCALERAS



BALÓN

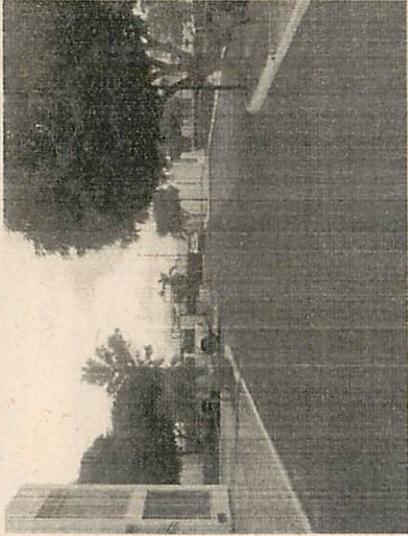
**CORPORACION
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**



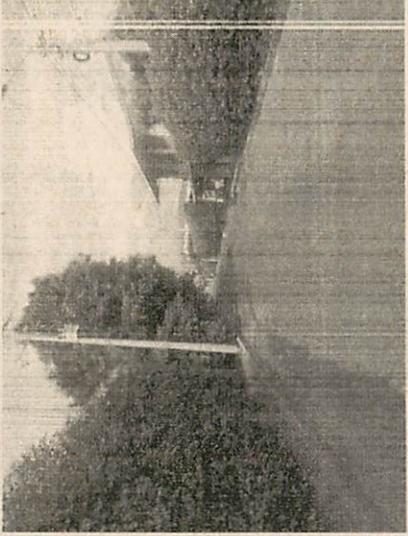
PARQUEADEROS ZONA COMUNAL



PISCINA ZONA COMUNAL



VÍA ACCESO



VÍA ACCESO

12 INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN

El presente arquitecto, especialista en avalúos, por medio del presente de este documento certifica los siguientes puntos que guardan relación con el presente avalúo que se está habiendo valer dentro del presente trámite arbitral, manifiesto:

1. La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble antes mencionado.
2. La dirección de notificación es la Carrera 57 No 44A – 21, y los números de contacto son 7557230, 311 477 9047 y 318 693 1261.
3. Actualmente me desempeño como Perito Avaluador, en calidad de Arquitecto, especialista en avalúos. Identificado con Matrícula Profesional A25022003-82390229, Registro Nacional de Avaluadores R.N.A 2089 FEDELONJAS, Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No 82390229.
4. Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.
5. Casos en los he sido designado para la elaboración de un dictamen pericial.

CASOS DEDICADOS PARA DICTAMEN PERICIAL				
FECHA	RADICACIÓN	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO
2012	11001310300320160055100	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001310302220160050400	Juzgado Veintidós (22) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001310302320170013400	Juzgado Veintitrés (23) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001400307120150088100	Juzgado Setenta y Uno (71) Civil Municipal de Bogotá	Luis Eduardo Galindo	Dianil Torres de Rojas y otro
5/02/2017	1100140030232018005170	Juzgado Veintitrés (23) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá	Bancolombia S.A.	Yaneth Díaz Rincón
17/07/2017	OJRE752357	Juzgado Cuarto (4) Civil del Circuito de Neiva	Bancolombia S.A.	Adriana Milena Silva Montes
6/07/2019	2016-221	Juzgado segundo (2) Civil del Circuito de Soacha	Bancolombia S.A.	Murillo Moreno Elizabeth
20/03/2017	2017-051-6-5647	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Soacha Cundinamarca	Bancolombia S.A.	Marcela Sanchez Muñoz
9/03/2017	257544003001-2017-00059-00	Juzgado primero (1) Civil del Circuito de Soacha	Bancolombia S.A.	Oscar Alexander Garcia Nungo
9/05/2018	082964089001-2017-00286-00	Juzgado Promiscuo Municipal de Galapa	Bancolombia S.A.	Ingrid Divina Llanos Zarate

CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

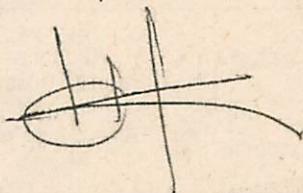
23/08/2018	2017/00311-00	Oficina de Ejecución Civil del Circuito de Medellín	Bancolombia S.A.	Santa Quintero Pablo Andres
4/08/2017	2017-00575-00	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Oralidad de Envigado	Bancolombia S.A.	Carvajal Almarío Gloria Laura y Cardenas Valencia Juan Carlos
10/12/2018	8600140030022018-00436-00	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Mocoa	Bancolombia S.A.	Hernandez España Sandra Mireya
12/02/2019	2018-0018	Juzgado Segundo (2) Civil del Circuito de Ibagué	Bancolombia S.A.	Guarnizo Rodríguez Libia y Rojas Fernández Eduardo
21/07/2018	47-001-40-53-007-2017-00458-00	Juzgado Séptima (7) Civil Municipal de Santa Marta	Bancolombia S.A.	Morales Camargo Nancy Esther
17/10/2017	470014053002201700535-00	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Oralidad Santa Marta	Bancolombia S.A.	Mier Luna Fidiers Gilvanis y Mier Luna Yhojam Euclides
2/04/2018	50-573-31-89-002-2018-00041-00	Juzgado Segundo (2) Promiscuo del circuito de Puerto Lopez	Bancolombia S.A.	Hernandez Hernandez Rosmira
10/10/2014	2014-564	Juzgado Segundo (2) Promiscuo Municipal de Chia	Bancolombia S.A.	Suarez Rodríguez Yamile Susana
26/09/2017	20170137800	Juzgado Treinta y dos (3) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Silva Silva Fredy Alberto
24/03/2015	2015-00073	Juzgado Primero (1) Promiscuo Municipal en Descongestión con Funciones de Conocimiento de Giron	Bancolombia S.A.	Mejía Zuluaga Artemio
9/03/2017	2017-00106	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Descongestión de Kennedy de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Lopez Chila Martha Liliana y Luna Jhon Eduardo
11/02/2016	2015-0379	Juzgado Primero Civil de Choconta	Bancolombia S.A.	García Lopez Yensi Alejandra
12/10/2017	1100140030052017-0088600	Juzgado Quinto (5) Civil Municipal de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Viveros de Alvarez Leda Belen

13/09/2018	2018-41600	Juzgado Quince (15) Civil Municipal de Oralidad Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Agreda Martinez Luis
12/01/2017	2016-147	Juzgado Segundo (2) Civil de Circuito de Melgar	Bancolombia S.A.	Lamar Leal Hector Pedro
3/08/2017	680013103008-2017-00143-00	Juzgado Octavo (8) Civil del Circuito de Bucaramanga	Bancolombia S.A.	Delgado Paredes Sei Sayonara

Los anteriores numerales para dar cumplimiento al numeral 6 del artículo 226 del C.G.P., que indica que se debe indicar si el perito *"ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte"*.

6. A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Que los métodos que han sido usados para realizar los avalúos que se están haciendo valer dentro del presente trámite arbitral son los mismos métodos que he usado con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados dentro la respectiva profesión.

Sin otro particular,



EDWIN FERNANDO AYERBE
C.C. 82.390.229
R.N.A. 2089
R.A.A. 82390229

Documentos Consultados: Son referidos en la información consignada del presente informe.

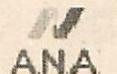
13 CERTIFICACIÓN RAA AVALUADOR



URL de Validación: <http://raa.ana.gov.co>



<http://raa.ana.gov.co>



ANEXO 1
CÓDIGO DE CONDUCTA
DE LOS AVALUADORES
EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
EN VIGENCIA

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) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-82390229.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<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. 	01 Feb 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<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. 	01 Feb 2017	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	01 Feb 2017	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	05 Jun 2019	Régimen Académico

Página 1 de 4

CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ



Pin de Validación: ecc73e99



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



Asociación Nacional de Avaluadores
Calle 100 No. 20-10, Bogotá
Bogotá D.C., Colombia
Código de comercio 150000001
Código de identificación tributaria 890000001
Código de identificación de la entidad 890000001

<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha</p> <p>01 Feb 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</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</p> <p>28 Ago 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>01 Feb 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha</p> <p>05 Jun 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha</p> <p>05 Jun 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en 	<p>Fecha</p> <p>05 Jun 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen</p>

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD: 890000001

CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ



Plata de validación: ecc7D693



proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		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 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico

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 vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, 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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

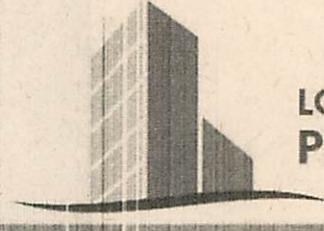
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 57 # 44A-21
Teléfono: 3114779047
Correo Electrónico: edwinayerbe@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad de la Salle.
Especialización en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229.

El(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de

Página 3 de 4



CORPORACIÓN
**LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**



PIN de Validación: scc70a99



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



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

scc70a99

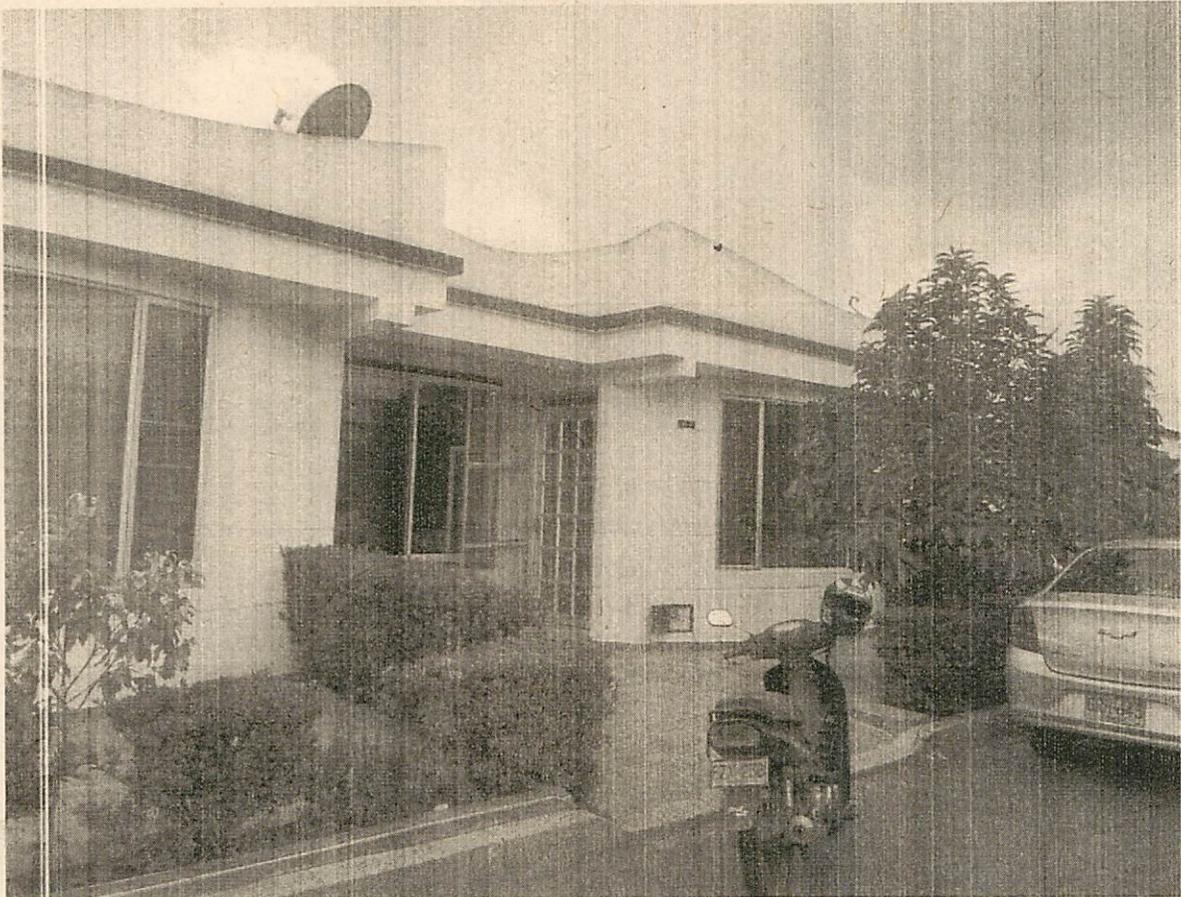
El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los cuatro (04) días del mes de Diciembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

AVALÚO COMERCIAL

PREDIO URBANO
CASA 4 - MANZANA D
CONDominio LOS MANGOS SEXTA ETAPA
MUNICIPIO DE FLANDES
DEPARTAMENTO DE TOLIMA

AC 6572-19

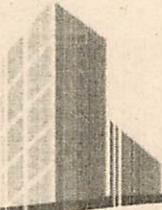


SOLICITADO POR:

BANCOLOMBIA

Diciembre 09 de 2019

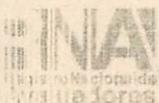
323



CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ

CONTENIDO

1	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA.....	4
2	INFORMACIÓN BÁSICA.....	5
2.1	TIPO DE INMUEBLE.....	5
2.2	OBJETO DEL AVALÚO.....	5
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO.....	5
2.4	MUNICIPIO.....	5
2.5	DEPARTAMENTO.....	5
2.6	DESTINACIÓN ACTUAL.....	5
2.7	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	5
2.8	DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	5
2.9	PROPÓSITO DEL AVALÚO:.....	6
2.10	FECHA DE LA VISITA.....	6
2.11	FECHA DEL INFORME.....	6
2.12	FECHA APORTE DOCUMENTOS.....	6
3	ASPECTOS JURÍDICOS.....	7
3.1	PROPIETARIOS.....	7
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	7
3.3	MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	7
3.4	CÉDULA CATASTRAL.....	7
3.5	CONCEPTO JURÍDICO.....	7
3.6	ESTRATO.....	7
4	GENERALIDADES DEL SECTOR.....	8
4.1	ECONOMÍA.....	8
4.2	VÍAS DE ACCESO.....	8
4.3	ESTADO DE CONSERVACIÓN.....	8
4.4	INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.....	8
4.4.1	AMOBLIAMIENTO URBANO.....	8



CONTAMOS CON VALUADORES
REGISTRADOS ETC.



324

CORPORACIÓN
**LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**

5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	9
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	9
5.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	9
5.2.1	TOPOGRAFÍA DEL SECTOR.....	9
5.2.2	FORMA.....	9
5.2.3	VÍAS DE ACCESO.....	9
5.2.4	ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN.....	10
5.2.5	SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR	10
5.2.6	ÁREAS DEL INMUEBLE	10
5.2.7	DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES.....	11
5.3	LINDEROS	11
5.4	SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO	11
6	NORMATIVIDAD.....	12
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.....	16
8	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN.....	17
8.1	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO.....	17
9	OTRAS CONSIDERACIONES.....	20
10	CERTIFICACIÓN DE AVALÚO	21
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	22
12	INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN.....	24
13	CERTIFICACIÓN RAA AVALUADOR	28

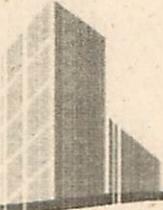


CONTAMOS CON VALUADORES
REGISTRADOS EN



SEDE PRINCIPAL Carrera 57 No. 44A - 21 Bogotá D.C. 755 7230 311 477 9047 - 318 693 1261 - 317 649 0521 avaluos@lonja-nacional.co

305



CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ

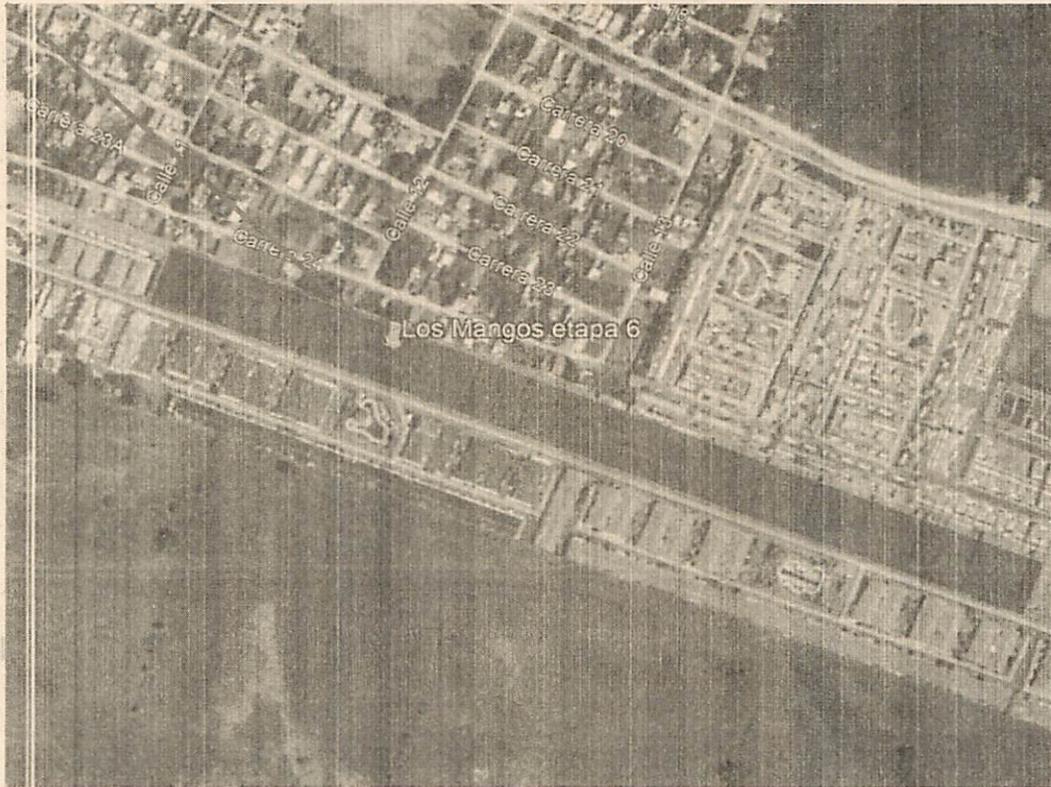
1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA



Ubicación del Sector



Ubicación General



Ubicación Específica

COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN

Latitud: 4°16'30.12"N

Longitud: 74°48'51.55"W

2 INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Inmueble urbano.

2.2 OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial del Inmueble urbano ubicado en el Condominio Los Mangos Sexta Etapa, Casa 4 - Manzana D, Municipio De Flandes, Departamento De Tolima.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método de Comparación o de Mercado.

2.4 MUNICIPIO

Flandes.

2.5 DEPARTAMENTO

Tolima.

2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

Actualmente el inmueble tiene uso residencial.

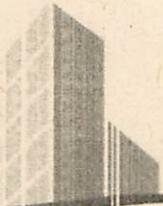
2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, 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, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Certificado de Tradición y Libertad No 357-61274 impreso el 03 de Diciembre de 2019 en el círculo registral No 357 de Espinal – Departamento Norte de Tolima.
- Escritura Pública No. 198 del 03 de junio de 2016, otorgada por la notaria Unica de Flandes.

329



CORPORACIÓN
**LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**

2.9 PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

2.10 FECHA DE LA VISITA

Diciembre 06 de 2019.

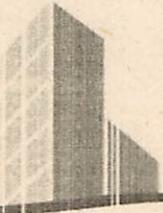
2.11 FECHA DEL INFORME

Diciembre 09 de 2019.

2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS

Diciembre 03 de 2019.

328



3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIOS

ORTIZ ARIAS LUIS GEOVANI

C.C. 11.323.117

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No 198 del 03 de junio de 2016 otorgada en la Notaría Unica de Flandes. (Modo de adquisición: Compraventa).

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

357-61274.

3.4 CÉDULA CATASTRAL

73275010301130015000.

3.5 CONCEPTO JURÍDICO

Según el Certificado de Tradición y Libertad No 357-61274. Impreso el 03 de Diciembre de 2019 en el círculo registral No 357 de Espinal – Departamento de Tolima, en la Anotación No. 006 existe una Hipoteca con cuantía indeterminada de los propietarios a Bancolombia S.A, según Escritura Pública No 198 del 03 de junio de 2016 otorgada en la Notaría Unica de Flandes y en la anotación No. 007 existe una medida cautelar correspondiente a Embargo Ejecutivo con Acción Real. Según Oficio 736 del 13 de julio de 2018 por el Juzgado Segundo Circuito de Girardot.

Lo anterior no constituye un estudio de títulos.

3.6 ESTRATO

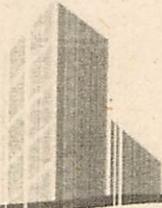
Estrato 4 (Cuatro).



CONTAMOS CON VALUADORES
REGISTRADOS EN:



3209



4 GENERALIDADES DEL SECTOR

Flandes es un municipio colombiano ubicado en el departamento de Tolima. Se encuentra localizado en el centro del país en la cuenca alta del río Magdalena, en las desembocaduras del río Bogotá, río Sumapaz y el río Coello. El cual se encuentra conurbado con la ciudad de Girardot y el municipio de Ricaurte (Cundinamarca). Limita al norte con el Río Magdalena, la ciudad de Girardot y el municipio de Ricaurte; al este con el Río Magdalena, los municipios de Ricaurte y Suárez; al sur con el municipio de El Espinal y al oeste con el municipio de Coello.

4.1 ECONOMÍA

La principal actividad económica al igual que Girardot es el turismo, con gran parte de la infraestructura hotelera y recreación.

Sin embargo existe la actividad agroindustrial y pecuario destacándose la producción de oleaginosos (maíz, ajonjolí, sorgo), cereales principalmente arroz, algodón, café y cárnicos.

El comercio es una actividad de carácter local, además es un atractivo turístico debido a su escuela de paracaidismo, aprovechando su gran pista de aterrizaje en el aeropuerto Santiago Villa.

4.2 VÍAS DE ACCESO

El inmueble está ubicado en el Conjunto Cerrado Condominio Los Mangos Sexta Etapa, consolidado de tipo residencial, con perspectivas de valorización de tipo medio al momento de la realización del estudio. Su topografía es plana y presenta fácil acceso tanto vehicular como de forma peatonal.

La principal vía de acceso al inmueble se da por la vía cuarenta y cinco (45), vía principal de Flandes

4.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Las vías son encontradas en buen estado general de conservación y mantenimiento, está completamente pavimentada y señalizada.

4.4 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

4.4.1 AMOBLAMIENTO URBANO

El sector se consolida de tipo residencial de estrato 4, con Amoblamiento sencillo como zonas verdes, sardineles en tramos de la vía, vías peatonales en buen estado.

SEDE PRINCIPAL ● Carrera 57 No. 44A - 21 Bogotá D.C. ● 755 7230 ● 311 477 9047 - 318 693 1261 - 317 649 0521 ● avaluos@lonja-nacional.co



CONTAMOS CON VALUADORES
REGISTRADOS EN



5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

En el momento de la realización del presente informe, el inmueble es destinado a uso residencial. La construcción es de un nivel y es encontrada en buen estado. Cuyas dependencias según la Escritura Pública No 198 del 03 de junio de 2016 otorgada en la Notaría Unica de Flandes son: Sala – comedor, cocina semi - integral, hall, star, alcoba principal con baño y closet, dos alcobas, baño social, patio interior y zona de ropas.

El inmueble está ubicado en un sector consolidado de tipo residencial, con perspectivas de valorización de tipo medio al momento de la realización del estudio

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra ubicado en el Condominio Los Mangos Sexta Etapa, Casa 4 - Manzana D, Municipio De Flandes, Departamento De Tolima.

5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

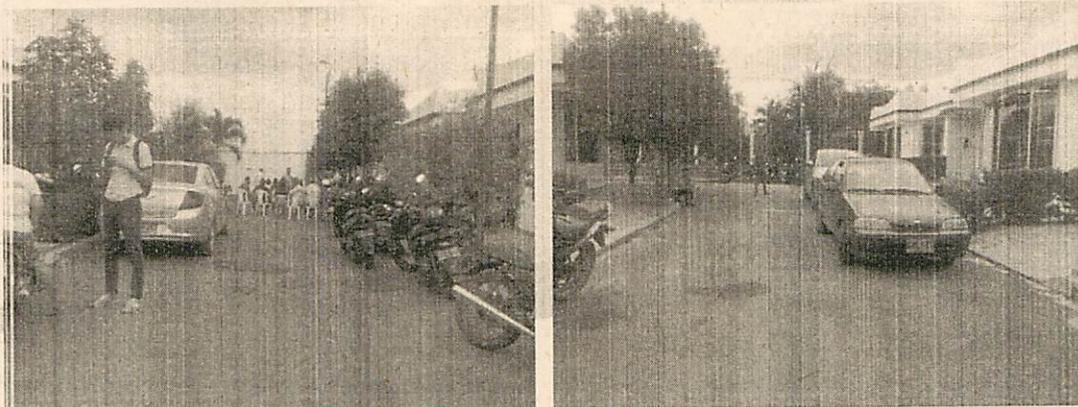
5.2.1 TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

Plana.

5.2.2 FORMA

Regular.

5.2.3 VÍAS DE ACCESO



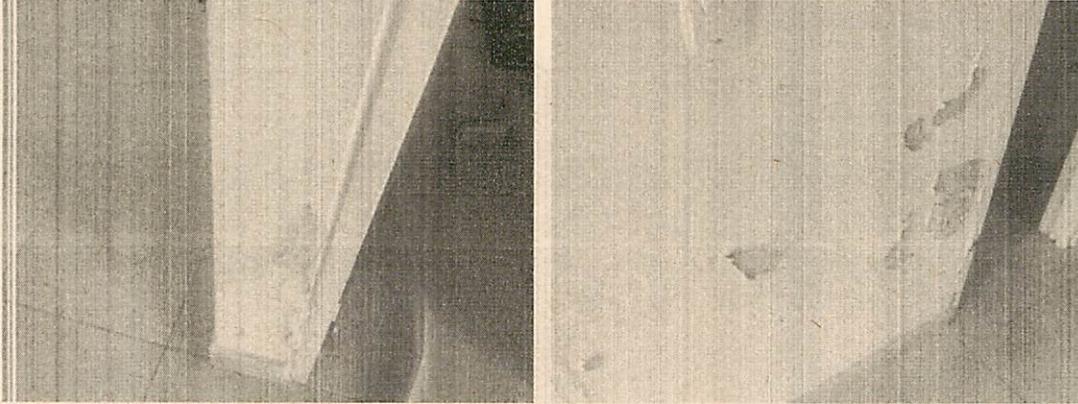
PANORÁMICA VÍAS DE ACCESO

Las vías vehiculares para el acceso al inmueble son encontradas en un buen estado de conservación, debidamente pavimentadas medianamente señalizadas. Poseen amoblamiento urbano como sardinel, andenes y zonas verdes.

359

5.2.4 ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN

En el momento de la visita se evidenció en aceptable estado y no se encontró afectaciones que incidieran en la construcción, a excepción de unos cuantos muros que presentan problemas de húmeda y de pintura.



5.2.5 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

Energía	: SÍ
Alcantarillado	: SÍ
Acueducto	: SÍ
Alumbrado Público	: SÍ
Gas Natural	: SÍ
Telefonía	: SÍ

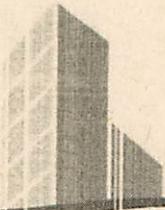
5.2.6 ÁREAS DEL INMUEBLE

El inmueble posee un área de terreno de 107.10 m² y un área construida 99.20 m² según el Certificado de Tradición y Libertad No 357-61274 impreso el 03 de Diciembre de 2019 en el círculo registral No 357 de Espinal – Departamento Norte de Tolima y la Escritura Pública No. 198 del 03 de junio de 2016, otorgada por la notaria Unica de Flandes.

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²
Área Terreno	107.10
Área Privada Construida	99.20
Coefficiente de Copropiedad	1.565 %

Resumen áreas a liquidar

332



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ

5.2.7 DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en concreto.
MUROS	Confinados en Mampostería con estuco y pintura, para la fachada graniplast.
COCINA	Integral.
BAÑOS	Normales completamente enchapados.
PISOS	Pisos en tableta sencilla.
TECHOS	Cubierta en teja de fibrocemento, cielo raso en madera
VETUSTEZ	4 años aproximadamente según Certificado de Tradición y Libertad No 357-61274 impreso el 03 de Diciembre de 2019 en el círculo registral No 357 de Espinal – Departamento Tolima.

5.3 LINDEROS

Contenidos en la Escritura Pública No. 198 del 03 de junio de 2016, otorgada por la notaria Unica de Flandes.

5.4 SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO

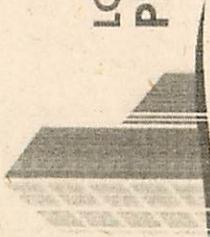
Energía	: Sí
Alcantarillado	: Sí
Alumbrado Público	: Sí
Gas Natural	: No

**LEYENDA
CLASIFICACION DEL SUELO MUNICIPAL**

SIMBOLO	DESCRIPCION	CARACTERISTICAS	HA.
SP	Bosque Protector 1	Áreas de Reserva sobre Ríos, Quebradas, y otras que tienen vegetación nativa.	573,95
BP2	Bosque Protector 2	Áreas de Reserva sobre Lagunas artificiales y nativas.	68,74
PA	Protección Absoluta	Áreas de Reserva sobre el único bosque del Municipio que es de tipo secundario.	76,62
SU	SUELO URBANO	Bosques de la cabecera municipal con alta densidad poblacional.	395,1
SB	SUELO DE EXPANSION	Bosques propuestos para desarrollo por medio de plan parcial.	258,9
SR	SUELO RURAL	Áreas con mayor cobertura del municipio. Suelo protegido y suelo desarrollo por plan parcial.	6382,19
ZAU	NUOVA ZONA DE EXPANSION URBANA	Zona para un loteo clase 2.	1777,20
VIS	ZONA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	Para planes de vivienda de interés social.	107,87
CR	Centro Poblado Rural	Sus características y delimitaciones están sujetas a proceso de concertación que deben ejecutarse mediante desarrollo de plan parcial.	46,5
TOTAL AREA MUNICIPIO			9687,07

Condiciona no registradas en catastro del ICA, cuyo uso principal es el de lagoons realmente. Sus respectivas dimensiones y localizaciones no están plasmadas en el catastro.

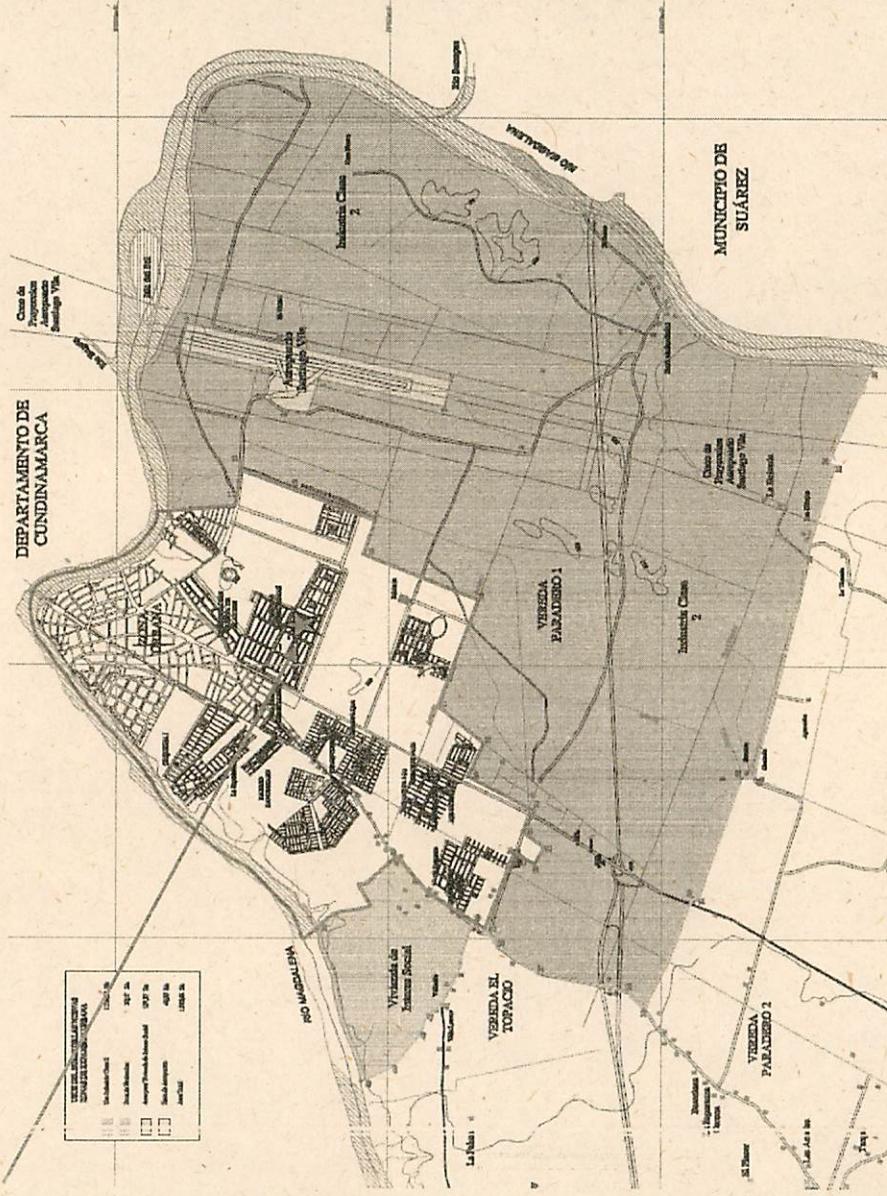
334



CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ

USOS DE SUELO: Residencial.

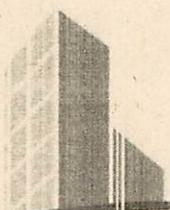
USOS DEL SUELO DE LAS NUEVAS ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA	
[Symbol]	Uso Industrial Clase 2
[Symbol]	Zona de Protección
[Symbol]	Área para Vivienda de Interés Social
[Symbol]	Zona de Aeropuerto



USOS DEL SUELO DE LAS NUEVAS ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA

[Symbol]	Uso Industria Clase 2	1.729,20 Ha
[Symbol]	Zona de Protección	30,57 Ha
[Symbol]	Área para Vivienda de Interés Social	107,57 Ha
[Symbol]	Zona de Aeropuerto	48,00 Ha
	Área Total	1.915,64 Ha

336

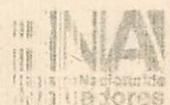


CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ

INFORMACIÓN CATASTRAL

Para el predio objeto del avalúo identificado con la matrícula inmobiliaria 357-61274 y código catastral 73-275-01-03-0113-0015-000 no se encontró información catastral referente, sin embargo si se encontró información del lote de mayor extensión con código catastral 73-275-01-03-0113-0012-000 el Geoportal del IGAC.

Consulta por Cédula Catastral	
Departamento:	73 - Tolima
Municipio:	275 - Flandes
Código Predial Nacional:	732750103000001130012000000000
Código Predial:	73275010301130012000
Destino económico:	Habitacional
Dirección:	Lo M 1 LOS MANGOS
Área de terreno:	31000 m2
Área de construida:	0 m2
Cantidad de construcciones:	0



CONTAMOS CON VALIADORES
REGISTRADOS EN



SEDE PRINCIPAL Carrera 57 No 44A - 21 Bogotá D.C. 755 7230 311 477 9047 - 318 693 1261 - 317 649 0521 avaluos@lonja-nacional.co

7 CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

Las características generales del sector.

La ubicación específica del inmueble

Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura del sector

La edad y el actual estado de conservación

El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

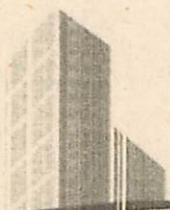
El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existentes al momento de la inspección

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El resultado de este informe de Avalúo, es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. Art. 25 del Código Contencioso Administrativo.

330



8 METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN

8.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO

Para establecer el valor de inmueble utilizó el método de mercado, 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. De este estudio se encontró que la oferta y demanda del sector es moderada, especialmente de inmuebles residenciales sobre la parte central del casco urbano, hacia el sector en el que se encuentra ubicado el inmueble objeto de estudio.



CONTAMOS CON VALUADORES
REGISTRADOS EN



340



CORPORACIÓN
**LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**

Se encontraron un total de diez (10) ofertas de inmuebles comparables para el predio objeto de estudio, todas dentro del mismo conjunto residencial cerrado "Los Mangos", en varias etapas del. Se trata de un mercado geoeconómicamente comparable debido a que refleja el valor de los inmuebles en el mismo conjunto.

La tendencia del mercado muestra un incremento del valor de m² para el terreno. A partir del análisis desarrollado en la metodología de comparación de mercado se determinó el valor de metro cuadrado para el terreno sin homogenizar con un valor promedio de \$1.435.189, con un coeficiente de Variación de 5,25% con el respectivo límite superior de \$ 1.510.530 e inferior de \$ 1.359.848. El valor de metro cuadrado adoptado para el inmueble objeto de avalúo, es de \$ 1.440.000.

9 OTRAS CONSIDERACIONES

El predio objeto del avalúo se encuentra ubicado en el Condominio Los Mangos Sexta Etapa, Casa 4 - Manzana D, Municipio De Flandes, Departamento De Tolima.

Por el uso residencial que desarrolla el sector para su estrato socioeconómico es medio, su urbanismo cuenta con buenas características, alumbrado, zonas verdes, parques, paraderos, transporte, vías pavimentadas en buen estado, zonas comerciales que suplen sus necesidades.

Debido a que las ofertas seleccionadas corresponden a inmuebles en el mismo conjunto residencial con áreas de terreno y construcción similar se tomó el valor en términos integrales sobre construcción el cual incluye tanto el terreno como la construcción.

Las condiciones de mercado con una oferta moderada de inmuebles para la venta y renta lo que indica unas buenas condiciones de consolidación del sector.

El presente avalúo no considera aspectos referentes a la valoración de la unidad de negocio, good will o aspectos referentes a las actividades comerciales que se desarrollan en este.

Analizados todos los factores relacionados e introducidos las observaciones pertinentes por parte del comité técnico de Avalúos Corporativos, éste aprueba unánimemente los valores consignados en el informe final. El valor razonable expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

10 CERTIFICACIÓN DE AVALÚO

NO	TIPO PREDIO	ÁREA/ UND	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA PRIVADA					
1	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	99,20	M2	\$ 1.440.000	\$ 142.848.000
TOTAL TOTAL					\$ 142.848.000
VALOR INTEGRAL M2 ADOPTADO					\$ 1.440.000

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad evaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

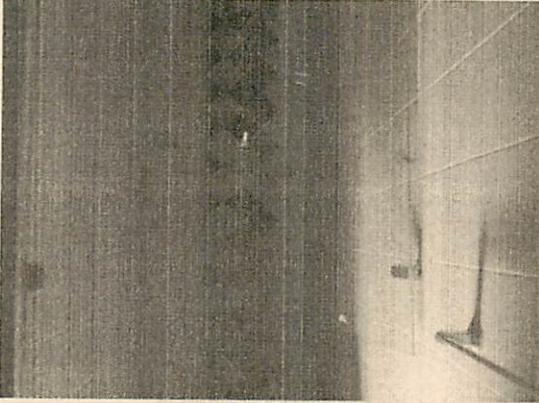
Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de Diciembre 09 de 2019 es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE. (\$142.848.000).**

ARQ. EDWIN F. AYERBE J.
AVALÚOS COMERCIALES

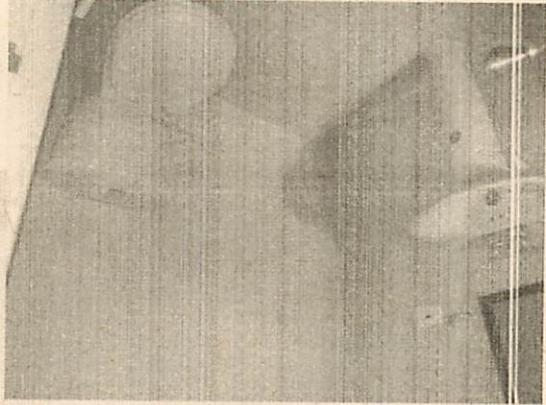
EDWIN FERNANDO AYERBE
Director Departamento Avalúos
RAA – AVAL 82390229
Especialista en Avalúos

WILLIAM GIRALDO NIÑO
Profesional en Avalúos
C. C. 1.019.100.438

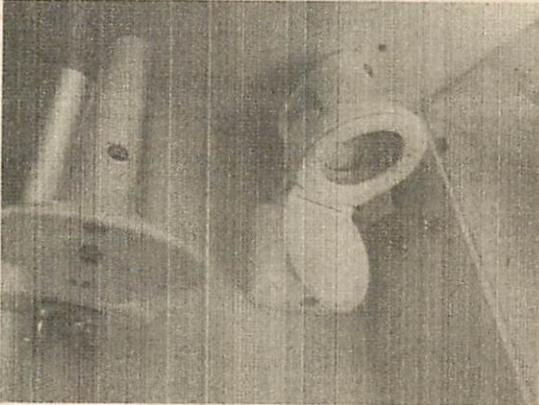
BAÑO



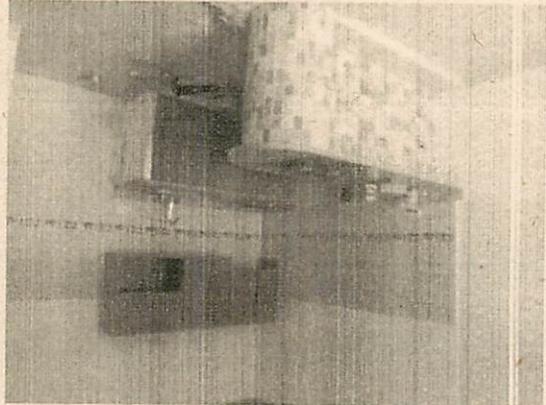
BAÑO



BAÑO



COCINA



FACHADA CASA

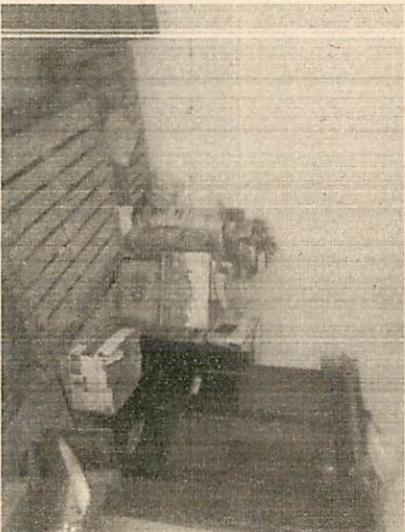


FACHADA CASA

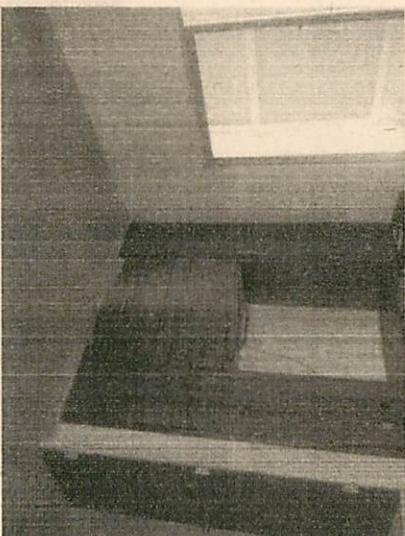


11 REGISTRO FOTOGRÁFICO

Handwritten initials 'AB' in the bottom left corner.



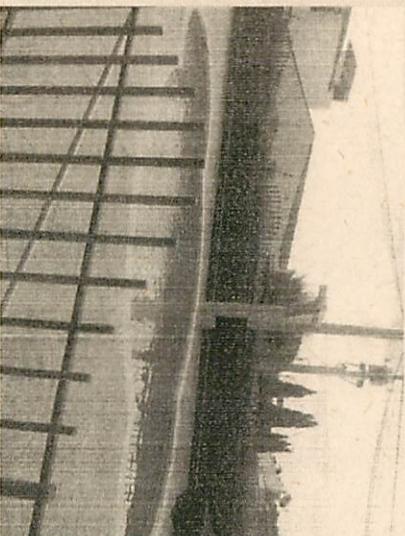
SALA - COMEDOR



HABITACIÓN



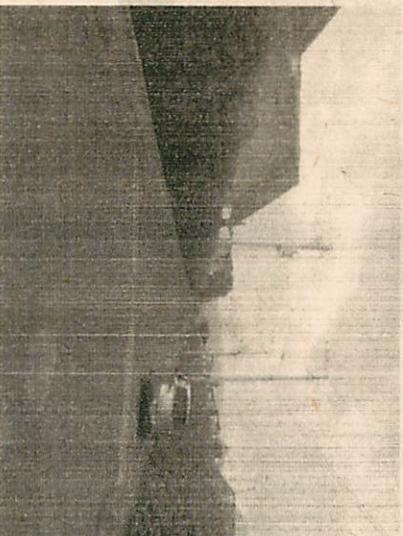
HABITACIÓN



PISCINA ZONA COMUNAL



VÍA ACCESO



VÍA ACCESO

12 INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN

El presente arquitecto, especialista en avalúos, por medio del presente de este documento certifica los siguientes puntos que guardan relación con el presente avalúo que se está habiendo valer dentro del presente trámite arbitral, manifiesto:

1. La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble antes mencionado.
2. La dirección de notificación es la Carrera 57 No 44A – 21, y los números de contacto son 7557230, 311 477 9047 y 318 693 1261.
3. Actualmente me desempeño como Perito Avaluador, en calidad de Arquitecto, especialista en avalúos. Identificado con Matrícula Profesional A25022003-82390229, Registro Nacional de Avaluadores R.N.A 2089 FEDELONJAS, Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No 82390229.
4. Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.
5. Casos en los he sido designado para la elaboración de un dictamen pericial.

CASOS DEDICADOS PARA DICTAMEN PERICIAL				
FECHA	RADICACIÓN	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO
2012	11001310300320160055100	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001310302220160050400	Juzgado Veintidós (22) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001310302320170013400	Juzgado Veintitrés (23) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001400307120150088100	Juzgado Setenta y Uno (71) Civil Municipal de Bogotá	Luis Eduardo Galindo	Dianil Torres de Rojas y otro
5/02/2017	1100140030232018005170	Juzgado Veintitrés (23) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá	Bancolombia S.A.	Yaneth Díaz Rincón
17/07/2017	OJRE752357	Juzgado Cuarto (4) Civil del Circuito de Neiva	Bancolombia S.A.	Adriana Milena Silva Montes
6/07/2019	2016-221	Juzgado segundo (2) Civil del Circuito de Soacha	Bancolombia S.A.	Murillo Moreno Elizabeth
20/03/2017	2017-051-6-5647	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Soacha Cundinamarca	Bancolombia S.A.	Marcela Sanchez Muñoz
9/03/2017	257544003001-2017-00059-00	Juzgado primero (1) Civil del Circuito de Soacha	Bancolombia S.A.	Oscar Alexander Garcia Nungo
9/05/2018	082964089001-2017-00286-00	Juzgado Promiscuo Municipal de Galapa	Bancolombia S.A.	Ingrid Divina Llanos Zarate

CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

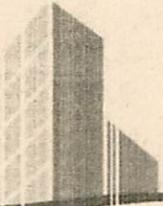
4/07/2019	73-411-40-89-001-2019-00020-00	Juzgado Primero (1) Promiscuo municipal Libano	Bancolombia S.A.	Gloria Cruz Pulido Montaña
6/09/2017	73-001-40-03-003-2017-00213-00	Juzgado Tercero (3) Civil Municipal de Ibague	Bancolombia S.A.	Gladys Cardozo de Collazos
22/11/2017	20190809173811571	Juzgado Primero(1) Promiscuo Municipal de Turbaco	Bancolombia S.A.	Javier Romero Gelis
14/09/2017	789-17	Juzgado Octavo (1) civil municipal de Cartagena	Bancolombia S.A.	Camacho Martinez Jairo Andres
6/07/2017	2016-00478-00	Juzgado Primero (1) Civil del Circuito de La Dorada - Caldas	Bancolombia S.A.	Ricardo Caicedo Fernandez
26/03/2014	2014-0047	Juzgado Cuarto (4) civil municipal de Soacha	Bancolombia S.A.	Silva Cantor Fabio
6/12/2016	25736408900120160018900	Juzgado Promiscuo Municipal de Sesquile	Bancolombia S.A.	María Yohanna Pinzón Torres
23/04/2018	110014003019-2018-000269	Juzgado Diez y Nueve (19) Civil municipal de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Garcia Olaya Johana Andrea
4/07/2017	23-001-40-03-005-2017-00397-00	Juzgado Quinto Civil Municipal de Monteria	Bancolombia S.A.	Ailton Cuadrado Vergara
5/06/2014	2014-00047-00	Juzgado Tercero (3) Civil municipal de Buga	Bancolombia S.A.	H.G.B.Ingenieros LTDA
7/12/2018	2018-0141	Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soacha	Bancolombia S.A.	Jorge Leonardo Prado Mayo
28/09/2018	257544189002-2017-00763-00	Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Multiple de Soacha	Bancolombia S.A.	Gonzales Guillermo
22/06/2016	2016-00146	Juzgado Segundo (2) Civil de Circuito de Rionegro Soacha	Bancolombia S.A.	Giraldo Gomez Diana Emperaatriz
7/03/2019	0012-2018-00613	Juzgado Doce (12) Civil del Circuito de Oralidad de Medellin	Bancolombia S.A.	Sergio Palcios Correa
9/07/2018	2018-00607-00	Juzgado Promero (1) Civil del Circuito de Oralidad de Medellin	Bancolombia S.A.	Zapata Chavarriayonny Alexander
22/02/2018	2017-01052-00	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Oralidad de Envigado	Bancolombia S.A.	Rios Rios Edgar Antonio

CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

23/08/2018	2017/00311-00	Oficina de Ejecución Civil del Circuito de Medellín	Bancolombia S.A.	Santa Quintero Pablo Andres
4/03/2017	2017-00575-00	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Oralidad de Envigado	Bancolombia S.A.	Carvajal Almario Gloria Laura y Cardenas Valencia Juan Carlos
10/12/2018	8600140030022018-00436-00	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Mocoa	Bancolombia S.A.	Hernandez España Sandra Mireya
12/02/2019	2018-0018	Juzgado Segundo (2) Civil del Circuito de Ibagué	Bancolombia S.A.	Guarnizo Rodriguez Libia y Rojas Fernandez Eduardo
21/07/2018	47-001-40-53-007-2017-00458-00	Juzgado Septima (7) Civil Municipal de Santa Marta	Bancolombia S.A.	Morales Camargo Nancy Esther
17/10/2017	470014053002201700535-00	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Oralidad Santa Marta	Bancolombia S.A.	Mier Luna Fidiers Gilvanis y Mier Luna Yhojam Euclides
2/04/2018	50-573-31-89-002-2018-00041-00	Juzgado Segundo (2) Promiscuo del circuito de Puerto Lopez	Bancolombia S.A.	Hernandez Hernandez Rosmira
10/10/2014	2014-564	Juzgado Segundo (2) Promiscuo Municipal de Chia	Bancolombia S.A.	Suarez Rodriguez Yamile Susana
26/09/2017	20170137800	Juzgado Treinta y dos (3) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Silva Silva Fredy Alberto
24/08/2015	2015-00073	Juzgado Primero (1) Promiscuo Municipal en Descongestión con Funciones de Conocimiento de Giron	Bancolombia S.A.	Mejia Zuluaga Artemio
9/03/2017	2017-00106	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Descongestión de Kennedy de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Lopez Chila Martha Lilibiana y Luna Jhon Eduardo
11/02/2016	2015-0379	Juzgado Primero Civil de Choconta	Bancolombia S.A.	Garcia Lopez Yensi Alejandra
12/10/2017	1100140030052017-0088600	Juzgado Quinto (5) Civil Municipal de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Viveros de Alvarez Leda Belen

347
347

318



CORPORACIÓN
**LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**

13/C/9/2018	2018-41600	Juzgado Quince (15) Civil Municipal de Oralidad Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Agreda Martinez luis
12/C/1/2017	2016-147	Juzgado Segundo (2) Civil de Circuito de Melgar	Bancolombia S.A.	Lamar Leal Hector Pedro
3/C/3/2017	680013103008-2017-00143-00	Juzgado Octavo (8) Civil del Circuito de Bucaramanga	Bancolombia S.A.	Delgado Paredes Sei Sayonara

Los anteriores numerales para dar cumplimiento al numeral 6 del artículo 226 del C.G.P., que indica que se debe indicar si el perito *"ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte"*.

6. A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Que los métodos que han sido usados para realizar los avalúos que se están haciendo valer dentro del presente trámite arbitral son los mismos métodos que he usado con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados dentro la respectiva profesión.

Sin otro particular,

EDWIN FERNANDO AYERBE
C.C. 82.390.229
R.N.A. 2089
R.A.A. 82390229

Documentos Consultados: Son referidos en la información consignada del presente informe.

13 CERTIFICACIÓN RAA AVALUADOR



PK de validación: ecc7Ca99



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-82390229.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<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. 	01 Feb 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<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. 	01 Feb 2017	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	01 Feb 2017	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	05 Jun 2019	Régimen Académico

Página 1 de 4

Página 28 de 31

CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ



Pdv de Validación: acc70e99



<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos.</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha</p> <p>01 Feb 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</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</p> <p>28 Ago 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, electrónica y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, campers, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	<p>Fecha</p> <p>01 Feb 2017</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares. 	<p>Fecha</p> <p>05 Jun 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 10 Semovientes y Animales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad. 	<p>Fecha</p> <p>05 Jun 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en 	<p>Fecha</p> <p>05 Jun 2019</p>	<p>Regimen</p> <p>Régimen</p>

CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ



FIN de Validación: ac778a39



proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	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 05 Jun 2019
	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales	
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 05 Jun 2019
	Regimen Régimen Académico

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 vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, 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

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2015
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 57 # 44A-21
Teléfono: 3114779047
Correo Electrónico: edwinayerbe@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad de la Salle.
Especialización en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229.

El(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de

Página 3 de 4

3507

CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ



Ritv de Validación: acc70a99



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

acc70a99

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 cuatro (04) días del mes de Diciembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



CONTAMOS CON VALUADORES
REGISTRADOS EN





Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT

REF. PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
DTE: BANCOLOMBIA S.A.
DDO: LUIS GEOVANI ORTIZ ARIAS
RAD: 2018-069

a) Por medio del presente escrito me permito APORTAR avalúo comercial del bien objeto de persecución, folio de matrícula número 357-61274 por valor de \$142.848.000

Así mismo, me permito aportar avalúo catastral del predio Identificado con la matrícula inmobiliaria número 357-61274, el cual asciende a la suma de \$

Para todos los efectos legales sírvase tener en cuenta el avalúo comercial por valor de \$142.848.000 como consecuencia de ello, solicito al señor Juez correr traslado al demandado.

b) Por medio del presente escrito me permito APORTAR avalúo comercial del bien objeto de persecución, folio de matrícula número 357-60202 por valor de \$146.372.000

Así mismo, me permito aportar avalúo catastral del predio Identificado con la matrícula inmobiliaria número 357-60202, el cual asciende a la suma de \$

Para todos los efectos legales sírvase tener en cuenta el avalúo comercial por valor de \$146.372.000 como consecuencia de ello, solicito al señor Juez correr traslado al demandado.

Anexo lo enunciado.

Atentamente,

HERNANDO FRANCO BEJARANO
C.C No. 5.884.728 de Chaparral
T.P No. 60811 del C.S.J.
mav

JUD 2 CIVIL 2018 6007

DEC 10 19 PM 4:47