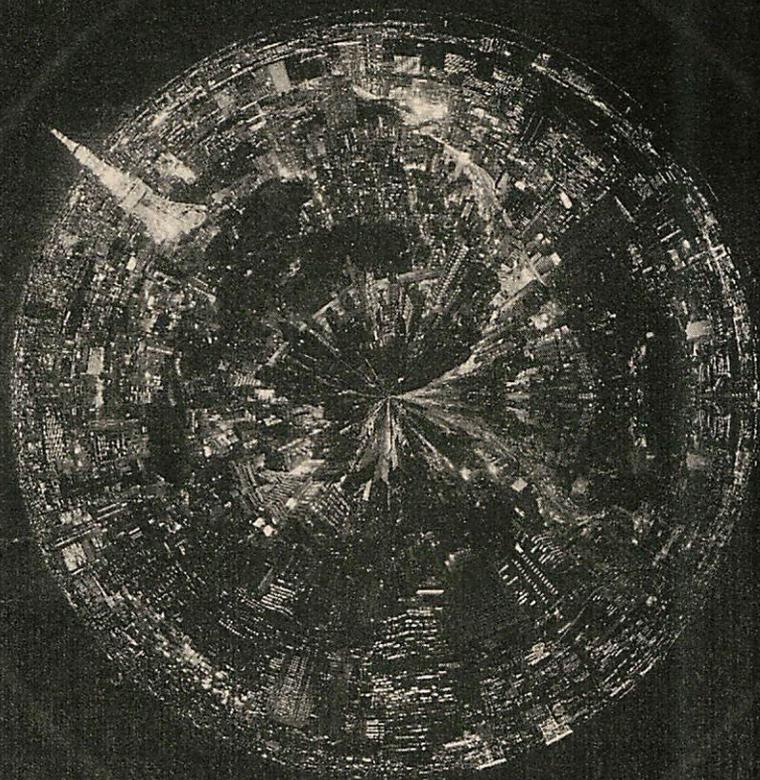


200  
**Deloitte.**



**AVALUO COMERCIAL PRG 2019 11228810**

Casa 4 Manzana C

Carrera 24 6-21

Condominio Los Ángeles Club Residencial

Girardot, Cundinamarca

**BANCOLOMBIA**

Septiembre 26, 2019

Bogotá, D.C. septiembre 29 de 2019

Señora  
Carolina Herrera Mira  
VP Servicios Administrativos y Seguridad  
Dirección Gestión del Activo e Inmobiliaria  
Carrera 46 27-95 piso 5B puesto 25  
Grupo Bancolombia  
Medellín - Antioquia

Estimada Carolina,

De acuerdo con la solicitud de BANCOLOMBIA S.A. (en adelante "BANCOLOMBIA" o el "Cliente"), el equipo de Financial Advisory de Deloitte Asesores y Consultores Ltda. (en adelante "Deloitte" o el "Valorador"), ha realizado una estimación de valor comercial de la casa N°4 del Condominio Los Ángeles Club Residencial, Carrera 24 6-21 (en adelante el "Inmueble") localizado en el Municipio de Girardot, Cundinamarca, propiedad de OSCAR JAVIER OLIVAR BARRIOS.

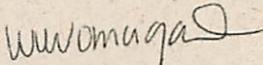
Este trabajo fue realizado tomando como base la información facilitada por el Cliente y no está dentro del alcance de este proyecto la realización de una auditoría sobre la misma. De esta forma, Deloitte no asume ninguna responsabilidad futura por la precisión de la información utilizada.

Nuestro informe describe el objetivo, uso y alcance del análisis; las metodologías utilizadas y los resultados del trabajo realizado.

La presente estimación de valor es emitida con fecha de estimación (en adelante "Fecha de Estimación") de 29 de septiembre de 2019 y no asumiremos responsabilidad de actualizar su contenido, o el de esta carta, por hechos o circunstancias que pudieran ocurrir con posterioridad a dicha fecha. Este informe ha sido preparado para uso exclusivo del cliente, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito ni debe facilitarse a terceras partes sin nuestro previo consentimiento por escrito.

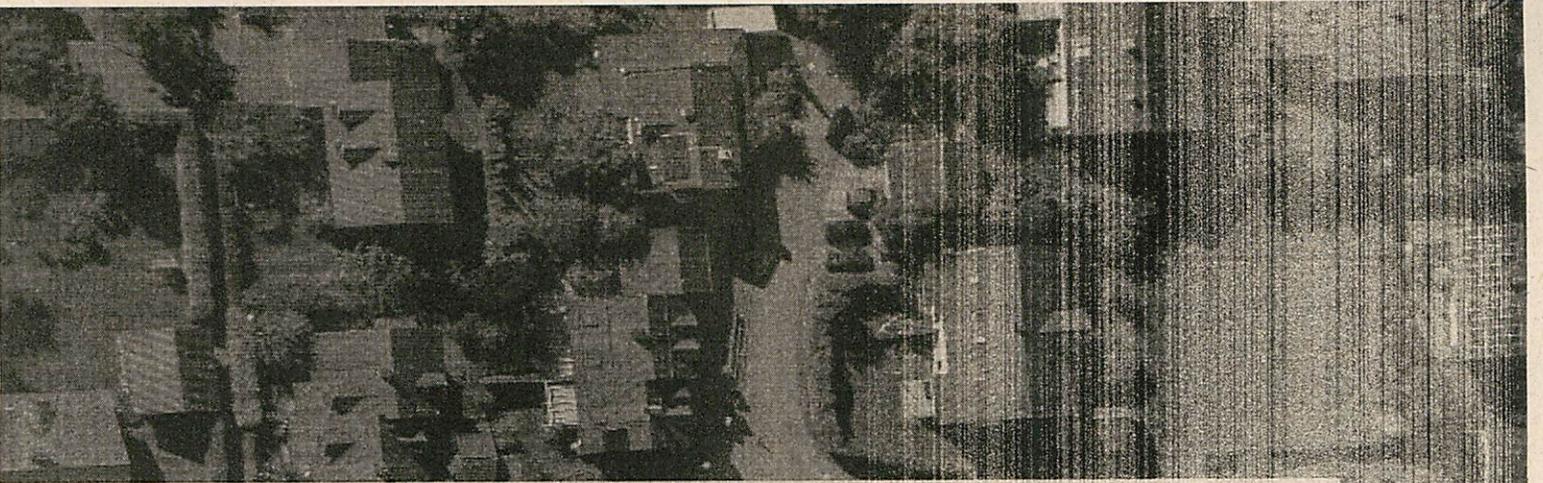
Para nosotros ha sido un gusto trabajar con ustedes en esta oportunidad y esperamos poder prestarles nuestros servicios en un futuro próximo.

Atentamente,



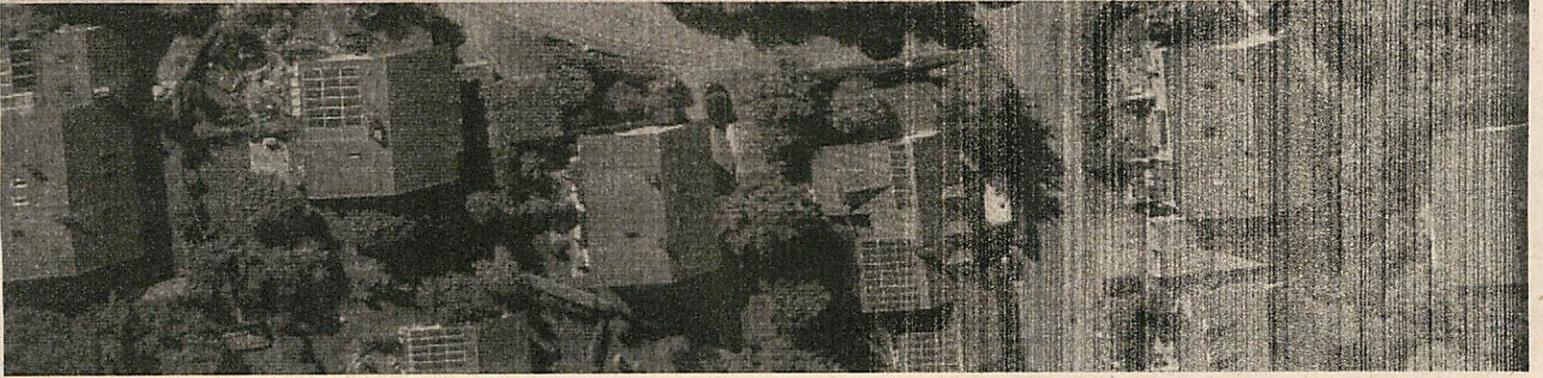
Deloitte Asesores y Consultores Ltda.  
Francisco O'Bonaga  
Socio FA

201



# Contenido

Contenido	Página
Resumen ejecutivo	3
Capítulo 1 Información general	6
Capítulo 2 Información jurídica	9
Capítulo 3 Características generales del sector	11
Capítulo 4 Reglamentación urbanística	14
Capítulo 5 Descripción de la Propiedad Horizontal	16
Capítulo 6 Características específicas del Inmueble	18
Capítulo 7 Condiciones restrictivas – Consideraciones generales	21
Capítulo 8 Metodología valuatoria	23
Capítulo 9 Certificado de valor comercial	27
Capítulo 10 Declaración de cumplimiento	29
Capítulo 11 Registro cartográfico y fotográfico	31
Anexos - Certificaciones	34



## Resumen Ejecutivo – Anexo Avalúos BANCOLOMBIA

### Resumen Ejecutivo

Cliente:	OSCAR JAVIER OLIVAR BARRIOS
NIT / C.C. Cliente	11228810
Dirección:	Carrera 24 6-21
Sector Ubicación del Inmueble:	Condominio Los Ángeles Club Residencial
Barrio:	Buenos Aires
Ciudad o Municipio:	Girardot
Departamento:	Cundinamarca.
Vía de Acceso:	Carrera 24
Nombre del Valorador:	Mauricio Garcés
Cédula del Valorador:	79595942
RAA:	AVAL – 79595942

### Antecedentes

Objeto del Avalúo:	Remate.
Radicado:	PRG_2019 11228810
Fecha:	Septiembre 26 de 2019.
Ocupante:	Propietario.
Condición:	Excelente estado.
Edad (Años):	Siete (7) años
Remodelado:	Nuevo.
Tipo de Inmueble:	Casa residencial en Propiedad Horizontal
Uso Actual:	Vivienda.

### Coordenadas

Latitud:	04° 17' 52.6" N
Longitud:	74° 49' 16.9" W

### Resumen de las Estimaciones de Valor

Valor Comercial:	\$ 343.680.000
Valor Asegurable:	\$ 343.680.000
Valor del Terreno:	P.H.
Valor de las Construcciones:	\$ 343.680.000
Tiempo de Comercialización:	9 – 15 meses.

### Calificación de la Garantía

Inmueble Favorable: (Si/No) ..\Doc Favorabilidad del Inmueble.pdf	SÍ
Categoría Comercialización: (A, B, C....).. \Doc Comercialización del Inmueble.pdf	B
Observaciones:	Ninguna

## Información de Áreas / Normatividad (Inmueble PH o Inmueble sin PH)

### Inmuebles NPH

Clasificación del suelo:	Urbano
Uso principal Norma:	Residencial

### Construcción:

Área Privada:	112,00 m <sup>2</sup> .
Área Construida:	192.52 m <sup>2</sup>
Área medida en la inspección:	0.

**Área Valorada:** 192,00 m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta que la oferta encontrada está clasificada únicamente a partir del área construida

Vacancia:	0.%
Área Lote:	No se observó.
Forma:	Regular
Topografía:	Plana

### Normas de Uso del Suelo

Decreto / Acuerdo:	Acuerdo 029 del 2000, Por El Cual Se Adoptó El Plan De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Girardot.
Uso Principal Norma:	Vivienda
Altura Permitida:	No se observó.
Índice de Ocupación:	No se observó.
Densidad Permitida:	No se observó.
Índice de Construcción:	No se observó.

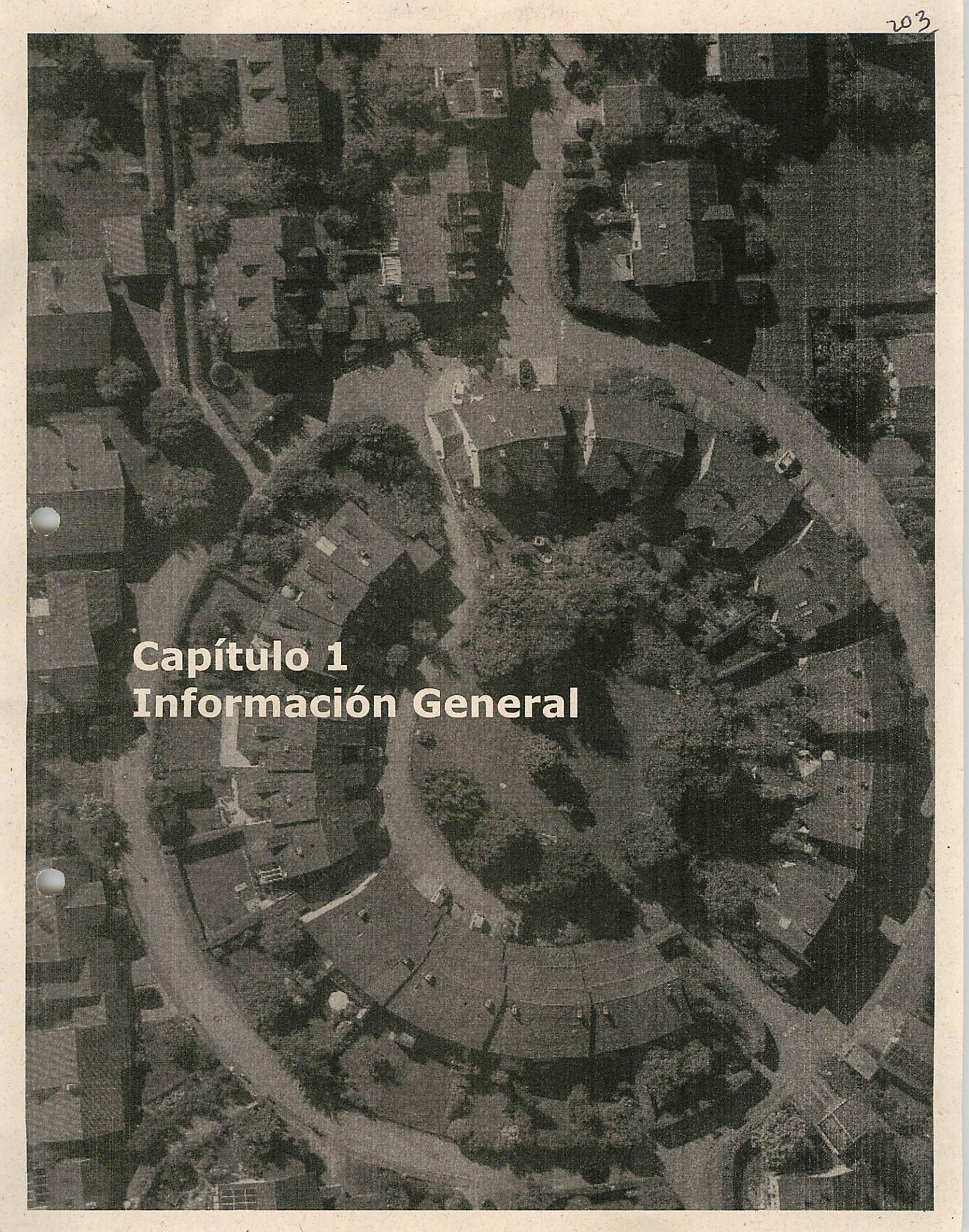
### Información de Riesgos

Zona de Riesgo POT %	No
Zona Protección Ambiental POT%	No
El Lote cuenta con cultivos (Si/No)	No
Tipo de Cultivo:	No

### Información de Riesgos (continuación)

¿Tiene conocimiento de que el predio haya sido abandonado por el poseedor, ocupante o tenedor?	No
¿Tiene conocimiento de desplazamiento forzado en la zona?	No
¿Se encuentra localizado en municipios o barrios que presenten problemas de inseguridad, orden público, conflicto armado o emergencia social?	No
¿El inmueble cuenta con adecuaciones especializadas o personalizadas que a futuro limiten el uso de otra actividad?	No

Cuadro de Valoración					
Matrícula	Descripción	Unidad	Área m <sup>2</sup>	COP\$ m <sup>2</sup>	Valor COP \$
307-78865	Casa N° 4 Manzana C	1	192,00	\$1.790.000	\$ 343.680.000
Subtotal					
		Fecha Avalúo:	2019-09-29	Total, Valor Comercial:	\$ 343.680.000

An aerial photograph of a residential development. The layout features a central green space, possibly a park or playground, surrounded by a curved walkway or road. The surrounding area is densely packed with residential buildings, likely multi-story apartment complexes or townhouses. The overall design suggests a planned community or a modern housing project.

**Capítulo 1**  
**Información General**

## Capítulo 1 – Información General

### Identificación del Cliente o Solicitante

Nombre o Razón Social: OSCAR JAVIER OLIVAR BARRIOS  
NIT / C.C. Cliente 11228810

### Identificación del uso que se pretende dar a la valuación

Objeto de Valuación: Determinar el valor comercial de la casa N° 4 localizada en la Carrera 24 6-21, Condominio Los Ángeles Club Residencial, en el área urbana del Municipio de Girardot, Cundinamarca, para una finalidad de remate.

Destinatario de la valuación: BANCOLOMBIA – Conciliación con Clientes.

### Responsabilidad del Valorador

Nota 1: El Valorador, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

Nota 2: El Valorador, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

### Fechas del encargo valuatorio

Fecha de solicitud y aporte de documentos: 19 de septiembre de 2019  
Fecha de la visita y verificación del inmueble: 20 de septiembre de 2019  
Fecha del informe y aplicación de valor: 26 de septiembre de 2019

### Bases de la Valuación

Bases de la valuación: El presente avalúo fue realizado con base en la definición del **Valor de Mercado**, toda vez que existen inmuebles comparables, en proceso de venta (oferta) o que han sido vendidos recientemente.

Tipo de valor: Valor de Mercado.

Definición: Es el precio más probable que un comprador y un vendedor establecen para un bien o servicio que está disponible para su compra. El valor asigna un precio hipotético o teórico, que será el que con mayor probabilidad acogerán el comprador y el vendedor para el bien o servicio. De modo que el valor no es un hecho, sino una estimación del precio más probable que se pagará por un bien o servicio disponible para su compra en un momento determinado.

Fuente: NTS M 01 - 2016

204

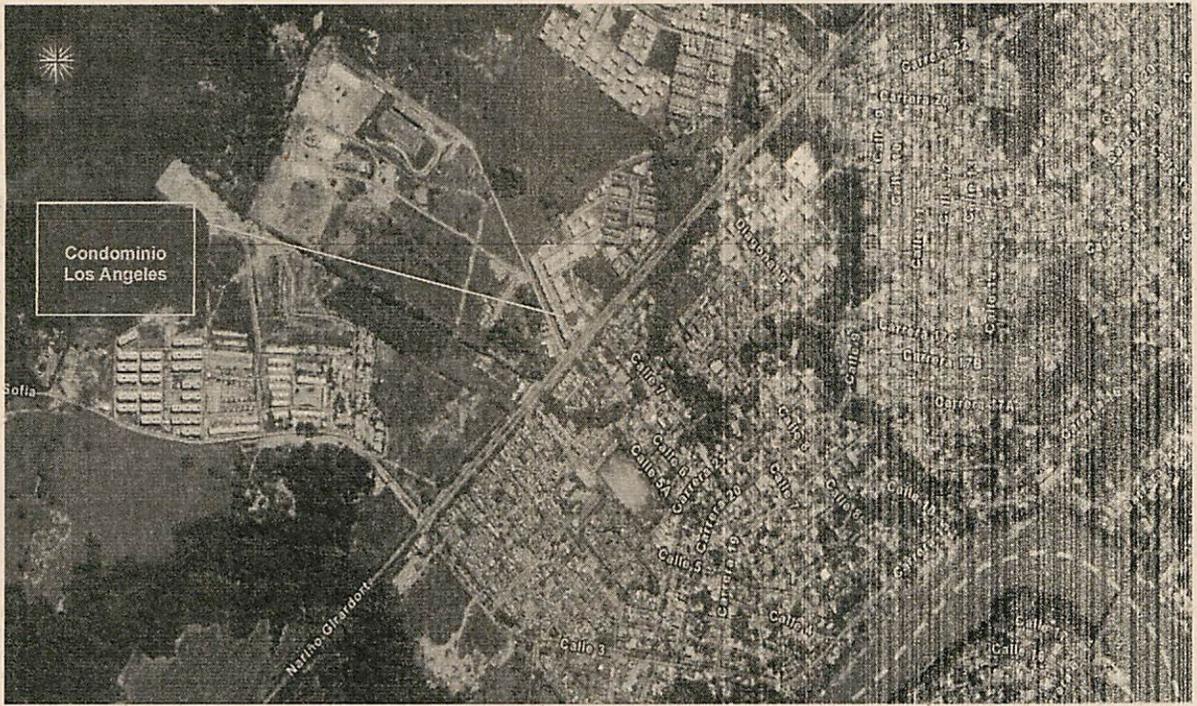
# Deloitte.

## Identificación de los derechos de propiedad o intereses del objeto de valuación

Tipo de propiedad:	Casa residencial en propiedad horizontal.
Documentos suministrados que certifican la propiedad:	Certificado de tradición y libertad Matrícula No. 307-78865 expedido el 26 de diciembre de 2018.  Escritura Pública No. 2158 del 16 de diciembre de 2016 de la Notaria 1ª de Girardot.
Alcance del encargo valuatorio:	Determinar el valor de mercado de la propiedad.

## Identificación de las características físicas

País de ubicación:	Colombia.
Departamento:	Cundinamarca.
Municipio:	Girardot
Barrio:	
Dirección:	Carrera 24, 6-21 Casa N° 4 Manzana C.
Conjunto:	Los Ángeles Club Residencial
Localización Específica coordenadas:	El condominio se localiza al costado norte de la Carrera 24 entre las Calle 6 y 7
Longitud: 74° 49' 16.9" W	Latitud: 04° 17' 52.6" N
Mapa de localización:	





**Capítulo 2**  
**Información Jurídica del**  
**Inmueble**

WPS

## Capítulo 2 – Información Jurídica

### Tipo de propiedad

Tipo: Casa residencial

### Identificación del propietario

Nombre: OSCAR JAVIER OLIVAR BARRIOS

Identificación: 11228810

### Identificación de la tradición del Inmueble

Matrícula Inmobiliaria: 307-78865

Título de propiedad: Escritura Pública No. 2158 del 16 de diciembre de 2016 de la Notaria 1ª de Girardot.

Cédula Catastral: 25307010200060356805

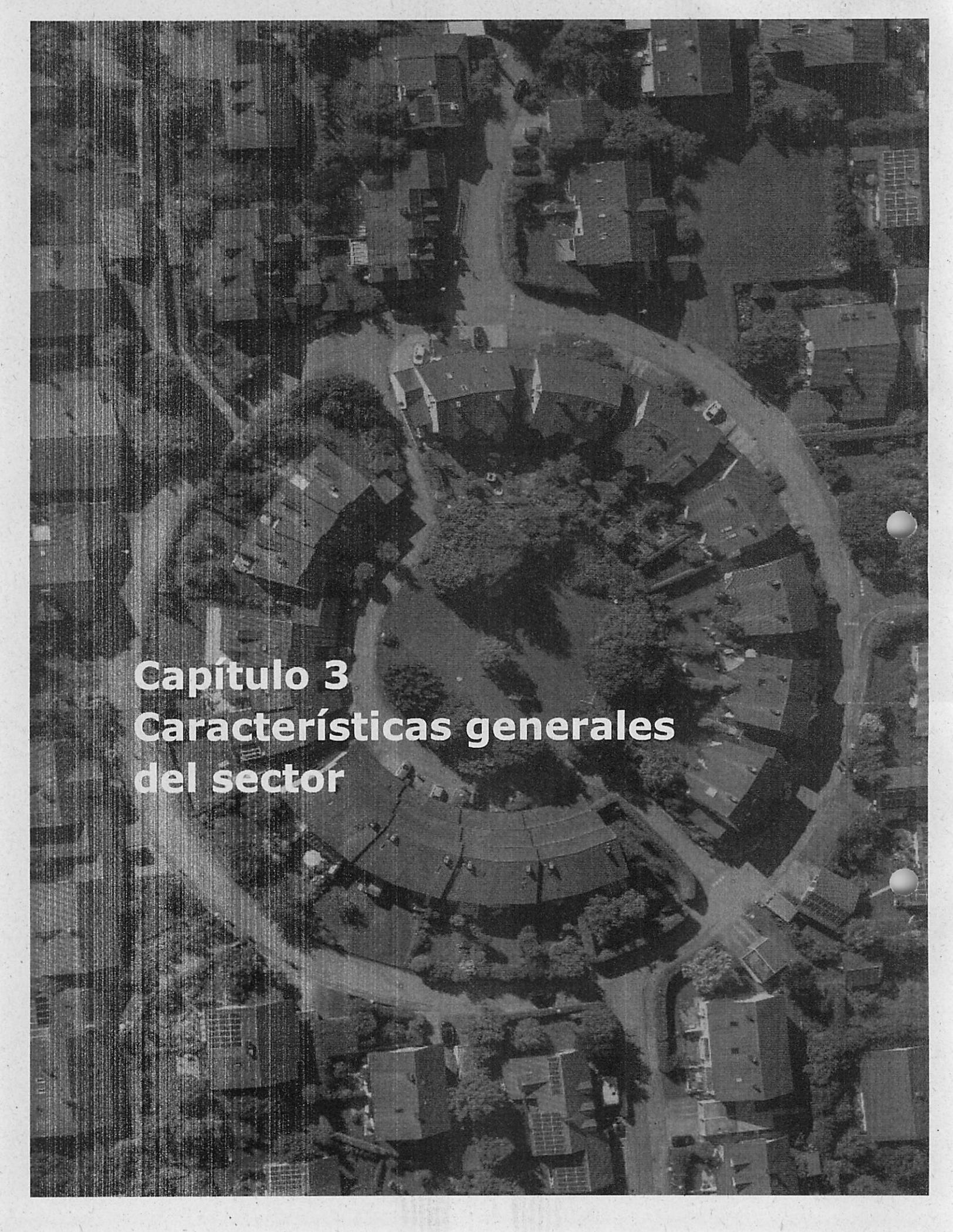
CHIP: No aplica.

Licencia de construcción: No se observó.

Reglamento de propiedad horizontal: Escritura Pública No. 1311 del 19 de septiembre de 2012 de la Notaria 2 de Girardot.

Gravamen: El predio se encuentra bajo Embargo Ejecutivo con Acción Real, según Oficio 1018 del 24 de septiembre de 2018 del Juzgado segundo Civil del circuito de Girardot.

**Nota:** La información declarada en este informe corresponde a un resumen de la información jurídica 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.

An aerial photograph of a residential neighborhood. The central feature is a large, roughly circular green space, possibly a park or a common area, surrounded by a dense arrangement of houses. The streets are curved and follow the perimeter of this central area. The houses are mostly two-story structures with dark roofs. There are some trees and shrubs scattered throughout the neighborhood. The overall layout suggests a planned or semi-planned residential development.

**Capítulo 3**  
**Características generales**  
**del sector**

206

# Deloitte.

## Capítulo 3 – Características Generales del Sector

### Localización

Zona o sector:

Girardot es un municipio colombiano del departamento de Cundinamarca ubicado en la Provincia del Alto Magdalena, de la cual es capital.

Delimitación del sector:

Limita al norte con los municipios de Nariño y Tocaima, al sur con el municipio de Flandes y el Río Magdalena, al oeste con el municipio de Nariño, el Río Magdalena y el municipio de Coello y al este con el municipio de Ricaurte y el Río Bogotá.

Plano de localización sector:



### Actividades predominantes del sector

Actividad:

Las principales actividades económicas de Girardot son el turismo y el comercio (formal e informal). La ciudad posee una buena infraestructura hotelera y de recreación, destacándose los condominios vacacionales, centros recreacionales de gran capacidad, restaurantes, clubes nocturnos e instituciones ecoturísticas.<sup>6</sup>

Usos:

Adicional a esta dinámica turística existe la actividad agroindustrial, de la que se destaca la producción de oleaginosos (maíz, ajonjolí, sorgo), cereales, algodón y café, y en el sector pecuario la producción de cárnicos.

Estrato socioeconómico:

Se encuentran los usos Agropecuario, ganadero, turístico y hotelero, y vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y campestre.

No se observó.

## Vías de acceso

Vías principales.

Girardot es un nodo por donde cruza la vía Panamericana que comunica la población con el territorio nacional. Cuenta con dos vías desde la capital del país, de la cual la separan 122 kilómetros por la vía Sylvania, y 103 kilómetros por la vía La Mesa - Tocaima.

Hacia el norte, la carretera Troncal del río Magdalena, que corre paralela al mismo río, conduce al municipio de Nariño (20 Km.), a Guataquí (40 Km.), con una derivación hacia el municipio de Jerusalén (12 Km.) y Tocaima (32 Km.); Beltrán (78 Km.) y Cambao (90 Km.), con cruce de puente sobre este mismo río, conectándose así con el norte del Departamento del Tolima y la ciudad de Manizales.

Por la carretera Panamericana, en Ricaurte, se desprenden ramales a los municipios de Agua de Dios, Nilo y Carmen de Apicalá, este último perteneciente al Departamento del Tolima. El puente Ospina Pérez, ubicado sobre la carretera Panamericana, comunica a Girardot con el municipio de Flandes en el Departamento del Tolima

Estado de conservación:

Las vías principales se encuentran en buen estado. Las vías secundarias se encuentran en buen estado y los veredales tienen un estado regular.

## Infraestructura Urbanística

Amueblamiento urbano:

En cuanto al amueblamiento urbano, el sector cuenta con andenes, sardineles, parques y alumbrado público.

Andenes y Sardineles:

Construidos parcialmente.

Alumbrado Público:

Cuenta con iluminación pública en su mayoría sobre el área urbana, pero carece del servicio en sectores rurales.

Topografía:

Plana e inclinada en algunos sectores.

## Servicios públicos:

Acueducto:

Empresa municipal de Acueducto y Alcantarillado de Girardot.

Energía:

Codensa S.A.S. E.S. P

Gas natural:

Gas Natural Girardot

Recolección de basuras:

Empresa municipal de Acueducto y Alcantarillado de Girardot.

Voz y datos:

Claro, Movistar principalmente.

## Servicio de transporte público

Tipo de transporte:

El sector cuenta con servicio público de transporte intermunicipal, prestado por diferentes rutas de buses, colectivos y camperos.

Expreso Bolivariano, Cootransfusa, Autofusa, Rápido El Carmen.

207

An aerial photograph of a residential neighborhood. The central feature is a large, roughly circular green space, possibly a park or a large courtyard, surrounded by a dense arrangement of houses. The streets are curved and follow the perimeter of this central area. The houses appear to be multi-story buildings with flat roofs. The overall layout suggests a planned or semi-planned urban development.

# Capítulo 4 Reglamentación Urbanística

## Capítulo 4 – Reglamentación Urbanística

### Normas de Uso del Suelo

Decreto / Acuerdo:

- ACUERDO NUMERO 029 DE 2000  
Por El Cual Se Adopta El Plan De Ordenamiento Territorial Del Municipio De Girardot.

Artículo:

#### 4 - LOCALIZACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO POR AREAS

##### 4.1 ZONA DE AREAS RESIDENCIALES

**ARTICULO 26 -USO RESIDENCIAL:** El uso residencial debe ser el de mayor proporción dentro del suelo urbano en las áreas ya consolidadas y de consolidación. Previa identificación de los terrenos urbanizables o de actitud urbanística.

**PARÁGRAFO 1:** Las áreas consolidadas identificadas con el presente acuerdo. Pueden recibir uso residencial por lo tanto pueden localizarse allí proyectos puntuales para este fin.

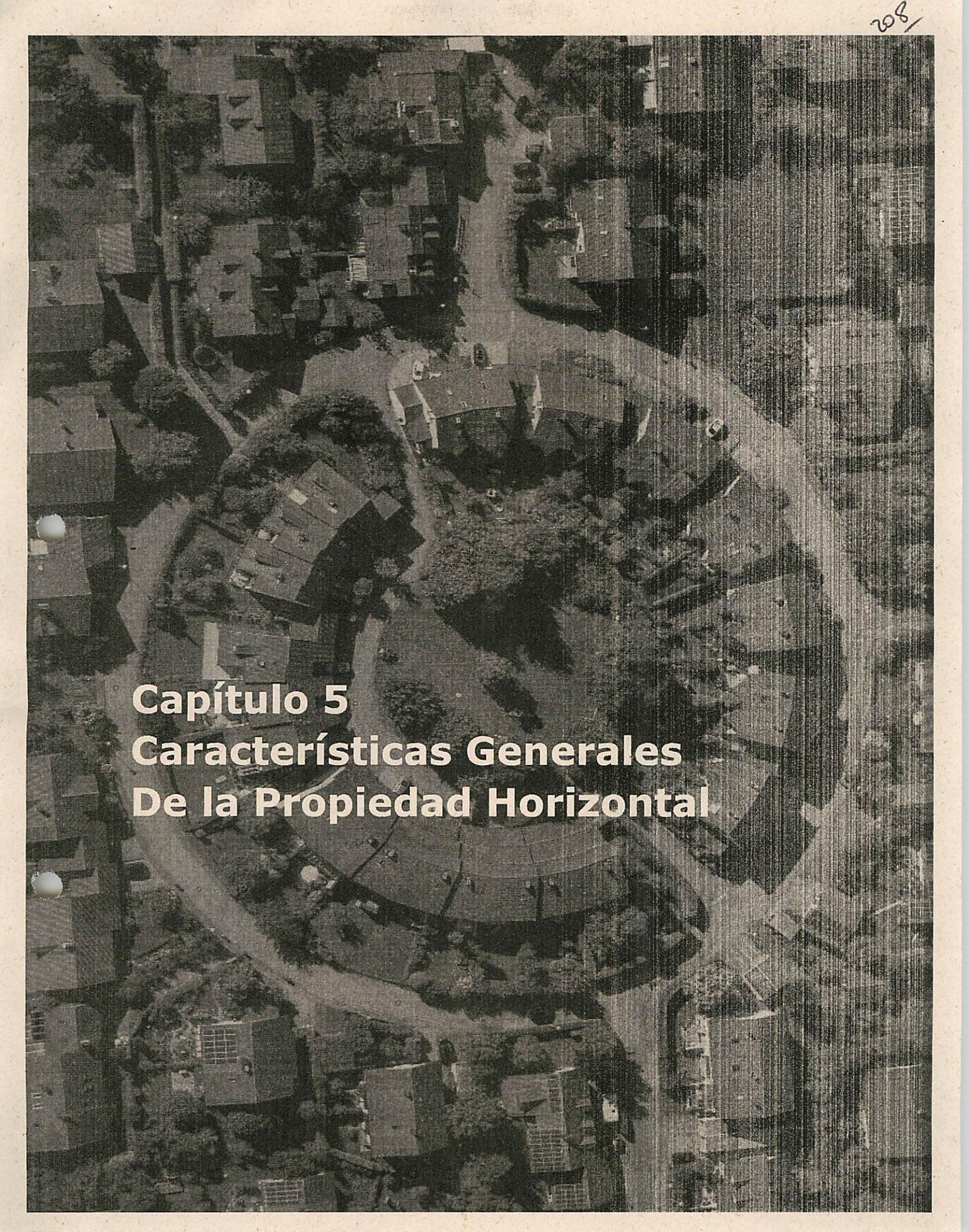
**PARÁGRAFO 2:** Toda actuación urbanística que se lleve a cabo en suelo Urbano deberá tener en cuenta las diferentes afectaciones de los lotes así como también Las diferentes áreas de sesión establecidas en el estatuto urbano municipal ; se debe evitar que los proyectos entren en contraposición con los diseños globales del municipio.

**PARAGRAFO 3 .-** Area para vivienda de interés social: Son áreas dentro del municipio declaradas como aptas para el desarrollo de programas de vivienda de interés social (VIS) teniendo en cuenta como únicos beneficiados para estos programas las familias cuyos ingresos mensuales sean inferiores a cuatro salarios mínimos salvo otros criterios que expida la Ley. Estas áreas quedarán plenamente identificadas en los planos números 37 y 55

**PARAGRAFO 4:** El Estatuto urbano del municipio de Girardot contendrá para los Programas de vivienda de interés social ya sean ejecutados por una inversión pública o privada una normatización específica tendiente al favorecimiento de la relación del costo con el beneficio social.

**PARAGRAFO5 :** Con el objeto de un mejor manejo administrativo y organizacional urbano espacial, la normativa para el municipio de Girardot contemplará las dimensiones mínimas y máximas de agrupaciones para las actuaciones urbanísticas existentes como las futuras teniendo en cuenta las proyecciones de oferta y demanda de vivienda VIS para los próximos años.

208/

An aerial photograph of a residential development. The image shows a central area with curved streets and several buildings, possibly a school or community center, surrounded by a dense residential area. The overall layout suggests a planned or semi-planned community.

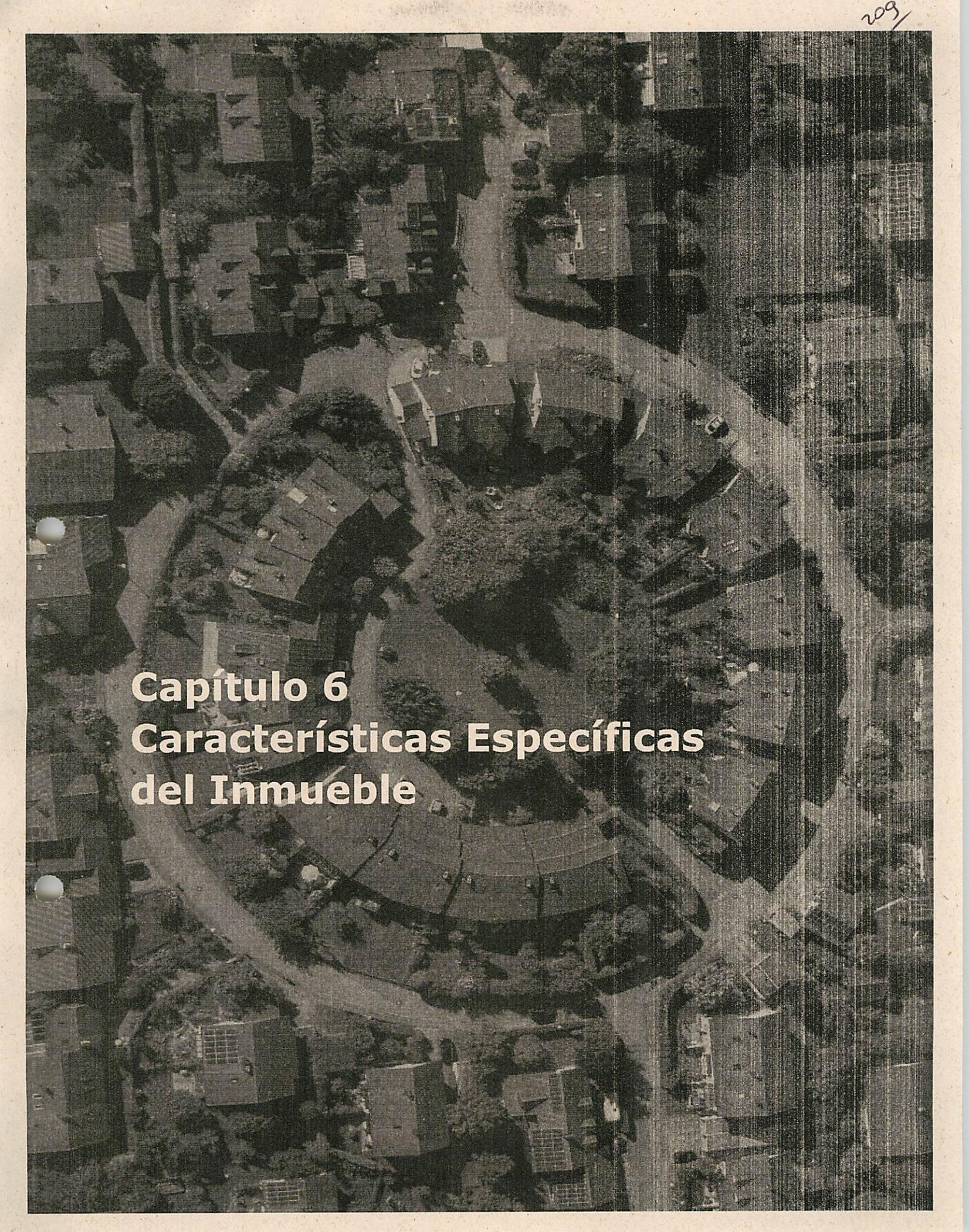
**Capítulo 5**  
**Características Generales**  
**De la Propiedad Horizontal**

## Capítulo 5 – Características Generales de la Propiedad Horizontal

### Descripción y detalle del conjunto residencial

Nombre del conjunto:	Condominio Los Ángeles Club Residencial
Destinación:	Vivienda.
Altura Permitida:	Dos pisos.
Número de edificaciones:	90 unidades (casas)
Número de unidades:	90 unidades (casas)
Ubicación del bien dentro de la agrupación:	Costado sur frente a la piscina comunal.
Dotación comunal:	Portería, 2 Piscinas de adultos y una de niños, jacuzzi, baño turco, 2 kioscos para reuniones sociales, 2 zonas de BBQ, cancha múltiple, cancha de tenis y zona de juegos infantiles, dos locales comerciales.
Área del Terreno:	21.316.80 m <sup>2</sup>
Forma:	Polígono irregular
Estado:	Excelente.
Antigüedad:	Siete (7) años.
Iluminación:	Postes con luz incandescente.
Redes e instalaciones especiales:	Citofonía, Cctv, Cuenta con todos los servicios instalados.
<b>Imagen general del conjunto:</b>	



An aerial photograph of a residential neighborhood. The houses are arranged in a grid-like pattern with a central park area. The text is overlaid on the lower-left portion of the image.

**Capítulo 6**  
**Características Específicas**  
**del Inmueble**

## Capítulo 6 – Características Específicas del Inmueble

### Generalidades del inmueble

Tipo de inmueble:	Casa residencial de dos pisos
Uso actual:	Vivienda.
Ubicación dentro de la manzana:	Medianera.

### Terreno

Área de Terreno:	No se observó.
Linderos generales:	los linderos y demás especificaciones obran ampliamente en la Escritura Pública 1311 del 19 de septiembre de 2012 de la Notaría 2 de Girardot.
Topografía	Plana.
Forma:	Regular – rectangular.
Frente sobre la vía - Relación frente-fondo:	No se observó.
Cerramiento:	Natural.
Reglamentación uso del suelo:	Vivienda

### Características específicas de la construcción

Descripción general de la construcción:	Casa de vivienda vacacional con diseño propio del condominio.
Número de pisos:	Dos (2)
Número de sótanos:	Ninguno.
Área Total Privada:	112,00 m <sup>2</sup>
Área Construida:	192.52 m <sup>2</sup>
Coefficiente:	1.317%
Vetustez:	7 años.
Estrato:	5
Estado de la construcción:	Excelente
Estado de conservación:	Excelente estado de conservación.

Dependencias:

Primer Piso: Sala, comedor, habitación con baño, cocina tipo americano, baño social, zona de ropas, patio  
Segundo piso: Hall de habitaciones, Habitación principal con baño privado y walking closet, dos habitaciones auxiliares con baño.

## Características constructivas – materiales de construcción

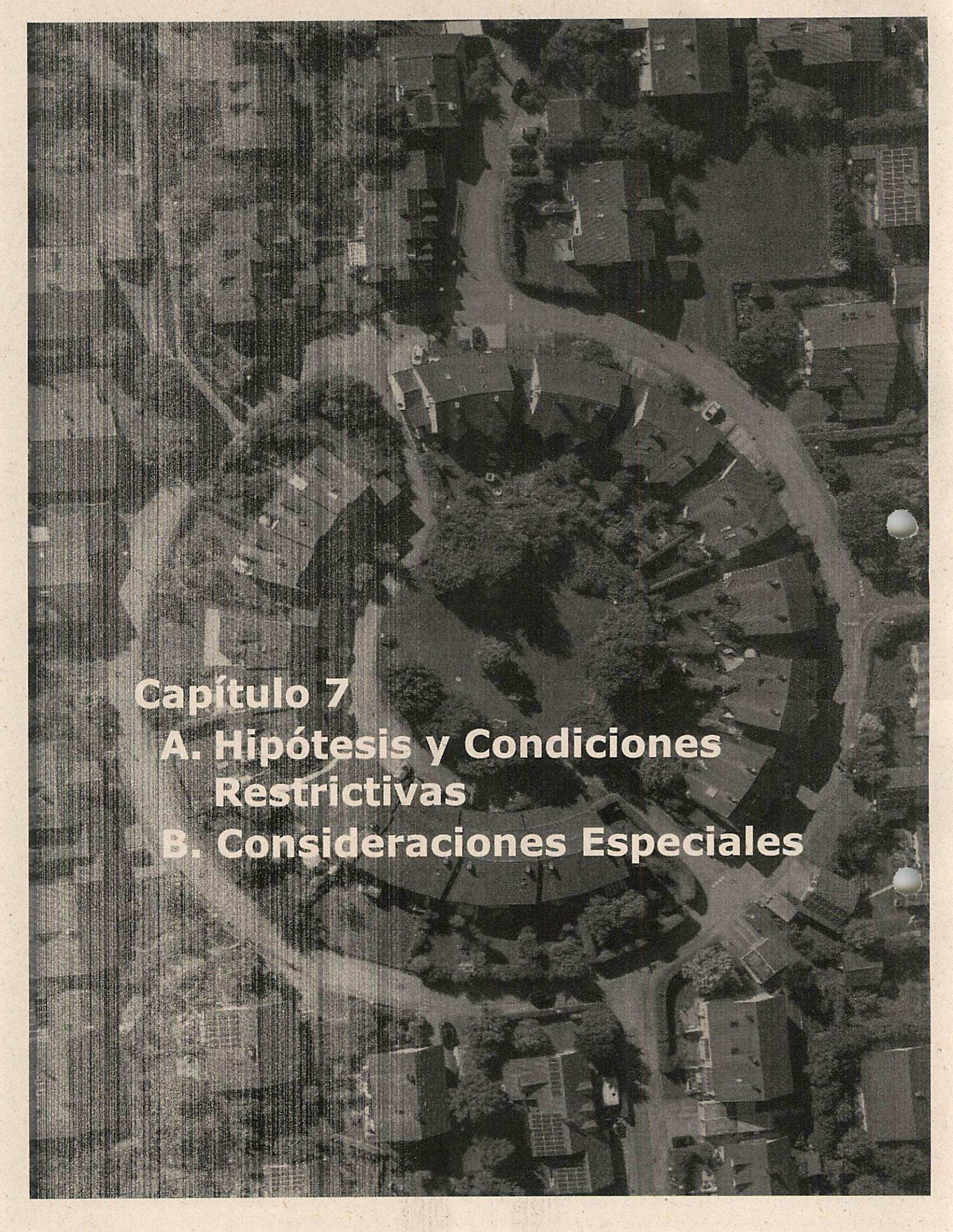
Cimentación y estructura:	Ferrocemento.
Mampostería:	Ladrillo prensado y bloque ladrillo.
Fachada:	Pañete rustico pintado, balcón con baranda metálica.
Cubierta:	Placa impermeabilizada.
Pisos:	Placa de cemento.
Entrepisos y placas:	Placas aligeradas.

## Características constructivas - acabados

Muros:	Pañete estucado pintado
Cielorraso:	Pañete liso pintado
Pisos:	Porcelanato, madera laminada.
Baños:	Muros y pisos en enchape de baldosa, división en marco de aluminio y vidrio plano, aparatos corona modernos.
Cocina:	muros en estuco pintado y pisos en porcelanato, mesón en granito pulido, muebles en formica modernos.
Carpintería:	Madera
Escaleras:	En granito pulido con pasamanos metálico
Condiciones de iluminación:	Tradicional
Condiciones de ventilación:	Natural y a/c por mini splits.

## Servicios públicos domiciliarios

Servicios:	La propiedad cuenta con todos los servicios instalados. (menos gas)
------------	---



**Capítulo 7**

**A. Hipótesis y Condiciones  
Restrictivas**

**B. Consideraciones Especiales**

## Capítulo 7 – A. Hipótesis y condiciones restrictivas B. Consideraciones Especiales

### A. Hipótesis y condiciones restrictivas

Problemas de estabilidad y suelos:	El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, ya que cuenta con obras de mitigación de remoción en masa como la pavimentación de las vías, alcantarillado pluvial y de aguas residuales. A su vez, el sector se encuentra urbanizado en su totalidad.
Impacto ambiental y condiciones de salubridad:	El sector no cuenta con un tránsito vehicular de alto flujo, la contaminación auditiva y de acumulación de gases es baja, sin afectar de manera negativa en a los habitantes de este sector.
Servidumbres, cesiones y afectaciones viales:	No se observaron servidumbres de tránsito, ni construcciones de obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones del terreno.
Seguridad:	El sector no presenta afectación por alguna situación de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva, proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.
Problemática Socioeconómica:	No existe ningún problema social, ni la existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien objeto de valuación.

### B. Consideraciones Especiales

Del Sector:	El Condominio cuenta con unas condiciones de ubicación buenas, con facilidades de acceso, por encontrarse frente a la principal vía de acceso del Municipio Vía Girardot -Nariño.
Del Inmueble:	La Casa 4 cuenta con unas características de ubicación buenas, debido a que es medianero y a su ubicación cerca a la entrada del condominio, adicionalmente su topografía plana le favorece, así como su forma y su área.  Las construcciones en general corresponden al modelo tipo desarrollado en el Condominio.
Jurídicas:	El predio se encuentra bajo Embargo Ejecutivo con Acción Real, según Oficio 1018 del 24 de septiembre de 2018 del Juzgado Civil 2º del circuito de Girardot.
Económicas:	Equilibrio entre la oferta y la demanda, la oferta dentro del condominio es alta.

An aerial photograph of a residential development. The central feature is a large, roughly circular green space with a winding path. This central area is surrounded by a dense arrangement of houses, many of which are arranged in curved rows that follow the perimeter of the central green space. The houses have dark roofs and are interspersed with trees and smaller green areas. The overall layout suggests a planned community or a modern housing development. The image is in black and white, with a grainy texture.

**Capítulo 8**  
**Metodología valuatoria**  
**empleada**

## Capítulo 8 – Metodología valuatoria utilizada

### Método comparativo de mercado

Definición:

Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la oferta y demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al Valorador estimar un valor de mercado.

El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. También se conoce como Enfoque Comparativo de Mercado.

Aplicación:

Se reunió, clasificó y analizó un conjunto de datos de terrenos comparables expuestos en el mercado abierto, así como de propiedades similares en el mismo conjunto y en condominios homogéneos en el sector de influencia; se aplicaron los correspondientes ajustes de homogenización de acuerdo con las características de cada uno, volviéndolos comparables con la propiedad sujeto.

Ajustes:

Los principales factores que se tienen en cuenta para realizar los ajustes que se llevan a cabo, incluyen principalmente los relacionados con:

- Condiciones del mercado en cuanto a oferta y demanda.
- Las específicas del inmueble, tipo de construcción, estado y uso del mismo.
- Las condiciones de acceso al sector y al inmueble mismo.
- El área (tamaño), la forma y utilidad que tenga la propiedad o su distribución interna.

### Muestra de mercado de casas comparables

No.	Tipo	Características	Ubicación	Área (m <sup>2</sup> )	Valor total (COP)	Ajuste Neto (%)	Valor Ajustado (COP)	Valor (COP/m <sup>2</sup> )	Fuente
1	Comparable 1	Casa medianera de dos plantas con 3 habitaciones	Los Angeles Club residencial Girardot	164	\$ 315.000.000	-5%	\$ 299.250.000	\$ 1.824.695	Luisa Fernanda Cortez 3142780643
2	Comparable 2	Casa medianera de dos plantas con 3 habitaciones	Los Angeles Club residencial Girardot Casa D6	164	\$ 310.000.000	-5%	\$ 294.500.000	\$ 1.795.732	Gladys Suarez 3202677443
3	Comparable 3	Casa de dos plantas con 3 habitaciones	Los Angeles Club residencial Girardot Casa D17	164	\$ 310.000.000	-5%	\$ 294.500.000	\$ 1.795.732	3142320933
4	Comparable 4	Casa de dos plantas con 3 habitaciones	Los Angeles Club residencial Girardot Casa C9	164	\$ 300.000.000	-5%	\$ 285.000.000	\$ 1.737.805	3103293996
5	Comparable 5	Casa de dos plantas con 3 habitaciones	Los Angeles Club residencial Girardot Casa 11	164	\$ 310.000.000	-5%	\$ 294.500.000	\$ 1.795.732	3133971705

Resultado de la aplicación del análisis estadístico:

<b>Valor promedio m<sup>2</sup></b>	\$	<b>1.790.000</b>
Media mas 1 dev	\$	1.821.728
Media menos 1 dev	\$	1.758.272
Media	\$	1.789.939
Desv	\$	31.728
Coef. Variación		1,77%

Memoria de cálculo:

Media Aritmética	Desviación Estándar	Coefficiente de Variación
Es el valor que se obtiene al dividir la suma de las ofertas por el número de ellas.	Corresponde a la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de la oferta con respecto a la media aritmética, elevada al cuadrado y dividida entre el número de ofertas.	Valor porcentual que se obtiene al dividir la Desviación Estándar entre la Media Aritmética, multiplicado por 100.
$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$	$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$	$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$
<p>Donde:</p> <p><math>\bar{X}</math> : Indica Media Aritmética</p> <p><math>\sum</math> : Signo que indica suma</p> <p><math>X_i</math> : Valores de oferta obtenidos</p> <p><math>N</math> : Número de ofertas obtenidas</p>	<p>Donde:</p> <p><math>S</math> : Desviación Estándar</p> <p><math>\bar{X}</math> : Media Aritmética</p> <p><math>\sum</math> : Signo que indica suma</p> <p><math>X_i</math> : Valores de oferta obtenidos</p> <p><math>N</math> : Número de ofertas obtenidas</p>	<p>Donde:</p> <p><math>V</math> : Coeficiente de Variación</p> <p><math>S</math> : Desviación Estándar</p> <p><math>\bar{X}</math> : Media Aritmética</p>

253



**Capítulo 9**  
**Certificación de valor**

## Capítulo 9 – Certificación de Valor

### Certificado de Valor Comercial

**AVALUO COMERCIAL PRG 2019 11228810**  
Casa 4 Manzana C  
Carrera 24 6-21  
Condominio Los Angeles Club Residencial  
Girardot, Cundinamarca

DESCRIPCIÓN	Área Construida (m <sup>2</sup> )	VALOR COMERCIAL (\$/m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (COP \$)
<b>Condomino Los Angeles, Girardot</b>			
Casa 4 Carrera 24 6-21	192,00	\$ 1.790.000	\$ 343.680.000
<b>VALOR TOTAL EN PH</b>	<b>192,00</b>	<b>\$</b>	<b>\$ 343.680.000</b>

SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL (\$343.680.000) PESOS MONEDA CORRIENTE.

Socio FA:

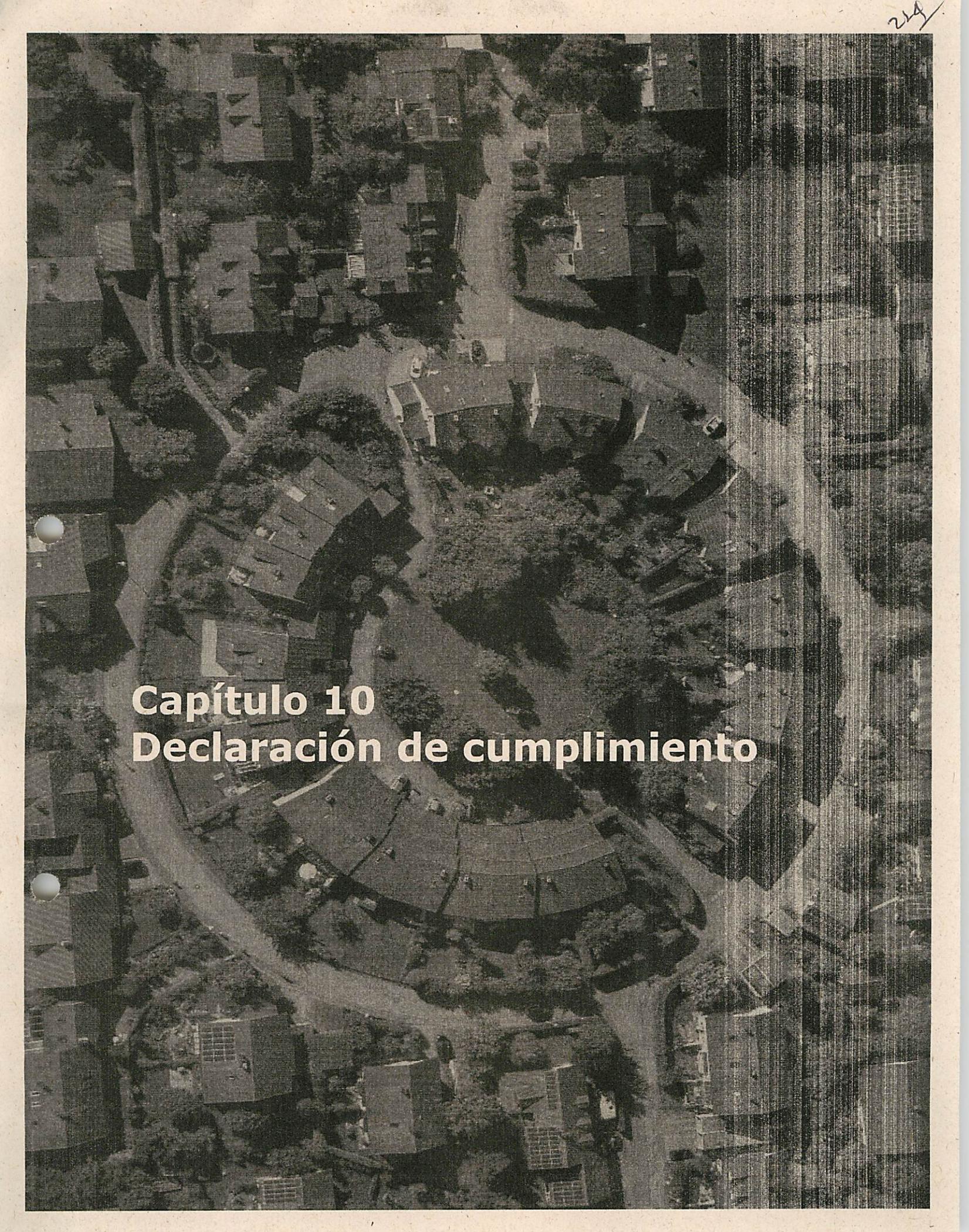
Manager FA:

Atentamente,

Deloitte Asesores y Consultores Ltda.  
Francisco O'Bonaga  
Socio FA

Deloitte Asesores y Consultores Ltda.  
MAURICIO GARCÉS  
RAA – AVAL 79505942  
Manager FA

214

An aerial photograph of a residential development. The image shows a central area with curved streets and several buildings, possibly a school or community center, surrounded by other residential structures. The overall layout is somewhat circular or semi-circular. The text is overlaid on the lower-left portion of the image.

**Capítulo 10**  
**Declaración de cumplimiento**

## Capítulo 10 – Declaración de cumplimiento

Que el Valorador, sus directivos, la junta técnica de avalúos, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Conforme a nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", de la Ley del Avaluador y de acuerdo con los parámetros sugeridos por la legislación vigente para la realización de avalúos.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

El Valorador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valorador cuenta con experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valorador ha realizado una visita al bien inmueble objeto de valuación.

Nadie, con excepción de las personas específicas del informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

225

An aerial photograph of a residential neighborhood. The houses are arranged in a somewhat circular or semi-circular pattern around a central green space. The houses have dark roofs and are surrounded by trees and lawns. The overall scene is a typical suburban residential area.

**Capítulo 11**  
**Registro cartográfico y**  
**fotográfico**

## ANEXO CARTOGRAFICO

### A. Plano Cartográfico.



### B. Plano localización Inmueble

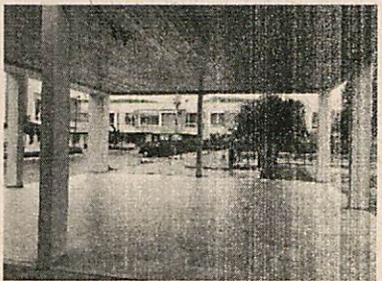
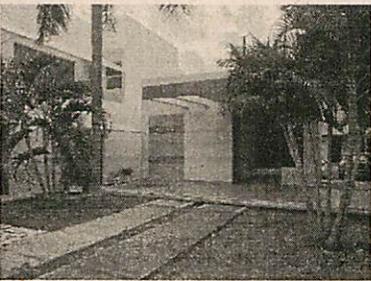
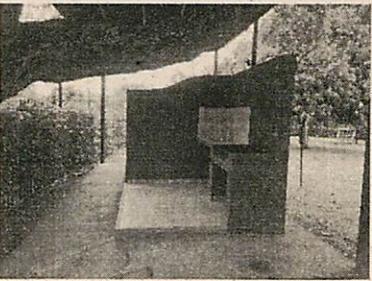
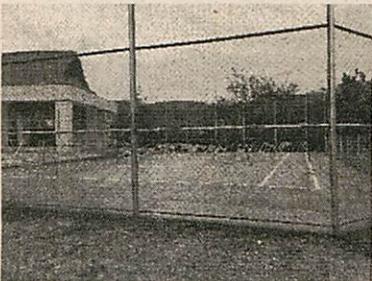
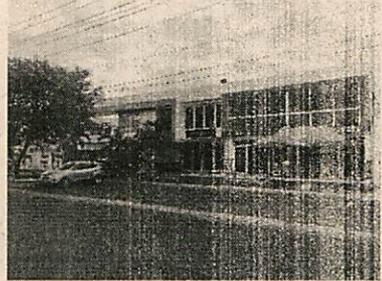


276

# Deloitte.

## ANEXO FOTOGRAFICO

### A Vías de Acceso, Entorno, Fachada y Aspecto del Condominio.



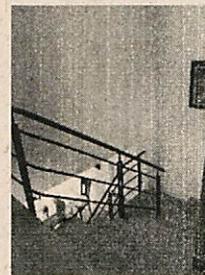
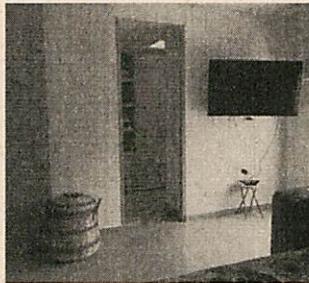
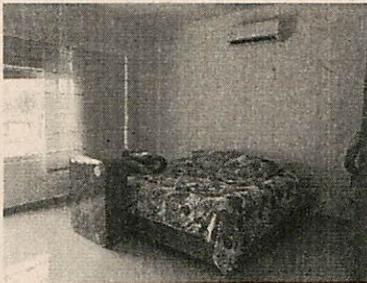
# Deloitte.

## Aspecto General de la Casa N° 4 Manzana C.



27/

# Deloitte.

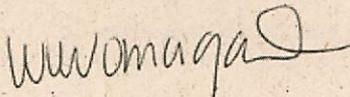


**Capítulo 12**  
**Certificaciones**

## Certificaciones

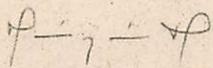
- Certifico que, según mi conocimiento y entendimiento:
- Las declaraciones de hecho contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
- Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están limitados solamente por las suposiciones y condiciones limitantes mencionadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales, imparciales e imparciales.
- No tengo interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tengo interés personal con respecto a las partes involucradas.
- No he prestado ningún servicio como valorador, con respecto a la propiedad que es objeto de este informe dentro del período de tres años inmediatamente anterior a la aceptación de esta asignación.
- No tengo prejuicios con respecto a la propiedad que es objeto de este informe o a las partes involucradas en esta cesión.
- Mi participación en esta tarea no dependía del desarrollo o la presentación de resultados predeterminados.
- Mi compensación por completar esta tarea no depende del desarrollo o reporte de un valor o dirección de valor predeterminado que favorezca la causa del Cliente, el monto de la opinión de valor, el logro de un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsiguiente directamente relacionado con el uso previsto de esta evaluación.
- Mis análisis, opiniones y conclusiones fueron desarrollados, y este informe preparado de acuerdo con las Normas Uniformes de la Práctica de la Valoración Profesional.
- Nadie proporcionó asistencia significativa en la valoración de negocios y/o activos intangibles a la persona que firma esta certificación.
- El Asesor no tiene ningún interés presente o futuro en la propiedad que está siendo objeto de este informe.
- Todos los análisis y conclusiones están limitados por las Suposiciones y Condiciones Limitantes presentes en el apéndice, todo el trabajo se ha realizado como nuestra opinión imparcial y personal con respecto a la propiedad en cuestión.
- Nuestro compromiso y trabajo no dependía del desarrollo de ciertos resultados predeterminados y todos fueron concluidos de acuerdo con nuestro análisis imparcial.

Atentamente,



---

Francisco O'Bonaga  
Socio | Financial Advisory  
Deloitte Asesores & Consultores Ltda.



---

Mauricio Garcés  
Manager | Real Estate  
Deloitte Asesores & Consultores Ltda.



PIN de Validación: bba70es3



<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) MAURICIO GARCÉS HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79595942, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79595942.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MAURICIO GARCÉS HERRERA se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

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.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales 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.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, 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 vigente hasta el 30 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: KRA 14º # 119-96 SANTA BARBARA

Teléfono: 573123790641

Correo Electrónico: mgarces@fernandoreina.com

**Deloitte.**



PIN de Validación: bbab0ee3



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) MAURICIO GARCÉS HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79595942.

El(la) señor(a) MAURICIO GARCÉS HERRERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

bbab0ee3

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 tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



221

Señor  
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT

REF: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO  
DTE: BANCOLOMBIA S.A.  
DDO: OSCAR JAVIER OLIVAR BARRIOS  
RAD: 2018-143

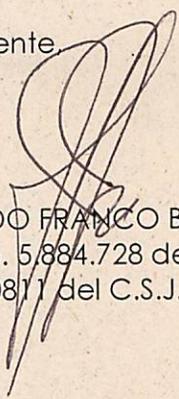
Por medio del presente escrito me permito APORTAR avalúo comercial del bien objeto de persecución FOLIO DE MATRICULA 307-78865 oficina por valor de \$343.680.000

Así mismo, me permito aportar avalúo catastral del predio Identificado con la matrícula inmobiliaria número 307-78865, el cual asciende a la suma de \$ 107.985.000

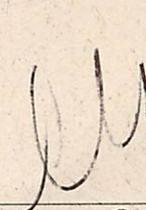
Para todos los efectos legales sírvase tener en cuenta el avalúo comercial por valor de \$343.680.000 como consecuencia de ello, solicito al señor Juez correr traslado al demandado.

Anexo lo enunciado.

Atentamente

  
HERNANDO FRANCO BEJARANO  
C.C No. 5884.728 de Chaparral  
T.P No. 60811 del C.S.J.

2018 OCT 4 10 30 AM

  
20/10/18  
Arens



# H&H ABOGADOS ESPECIALIZADOS®

Señor  
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL  
CIRCUITO  
GIRARDOT

REF: PROCESO EJECUTIVO  
DTE: BANCOLOMBIA S.A  
DDO: OSCAR JAVIER OLIVAR BARRIOS  
RAD: 2018-143

Por medio del presente escrito, en cumplimiento del auto con fecha 3 de diciembre del 2019, me permito aportar el avalúo catastral del bien objeto de persecución dentro del proceso de la referencia, el cual asciende a la suma de \$111,225,000.

En ese orden de ideas, señor juez sírvase tener en cuenta el avalúo comercial aportado por el suscrito, en vista de que el mismo tiene un valor superior del aquí allegado, en consecuencia, solicito a su señoría correr traslado al demandado.

Atentamente

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

bm



## CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

**CERTIFICADO No.:**  
**FECHA:**

**3027-310907-54254-0**  
**24/7/2020**

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: OLIVAR BARRIOS OSCAR-JAVIER identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 11228810 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
<b>DEPARTAMENTO:</b> 25-CUNDINAMARCA
<b>MUNICIPIO:</b> 307-GIRARDOT
<b>NÚMERO PREDIAL:</b> 01-02-00-00-0006-0805-8-00-00-0356
<b>NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:</b> 01-02-0006-0356-805
<b>DIRECCIÓN:</b> K 24 6 21 Mz C Cs 04 COND LOS ANGE
<b>MATRÍCULA:</b> 307-78865
<b>ÁREA TERRENO:</b> 0 Ha 112.00m <sup>2</sup>
<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 193.0 m <sup>2</sup>

INFORMACIÓN ECONÓMICA
<b>AVALÚO:</b> \$ 111,225,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	OLIVAR BARRIOS OSCAR-JAVIER	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000011228810
<b>TOTAL DE PROPIETARIOS:</b>			1

El presente certificado se expide para **AL INTERESADO**.

YIRA PÉREZ QUIROZ

JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN.

**NOTA:**

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

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

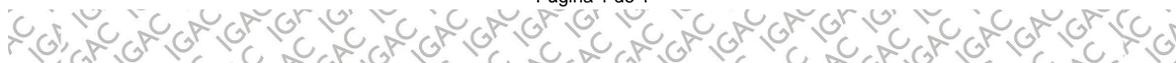
Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO) y el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), al no ser de competencia de esta entidad.

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

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

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



## BANCOLOMBIA VS OSCAR JAVIER OLIVEROS BARRIOS 2018-143

gerencia@hyh.net.co <gerencia@hyh.net.co>

Jue 30/07/2020 8:08 AM

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

**CC:** abogado4@hyh.net.co <abogado4@hyh.net.co>; olivar72@hotmail.com <olivar72@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (301 KB)

CertificadoPuntual.pdf; OSCAR javier.pdf;

Buenos días Doctores.

Adjunto memorial.

Cordialmente,

HERNANDO FRANCO BEJARANO  
CEDULA NUMERO 5884728 DE CHAPARRAL  
TARJETA PROFESIONAL 60811 CSJ.

Abogado Externo  
3105603064

Cra 3 N° 15-17 Piso 11 Edificio Banco Agrario, Ibaguè - Tolima  
Telefonos: 2610710