

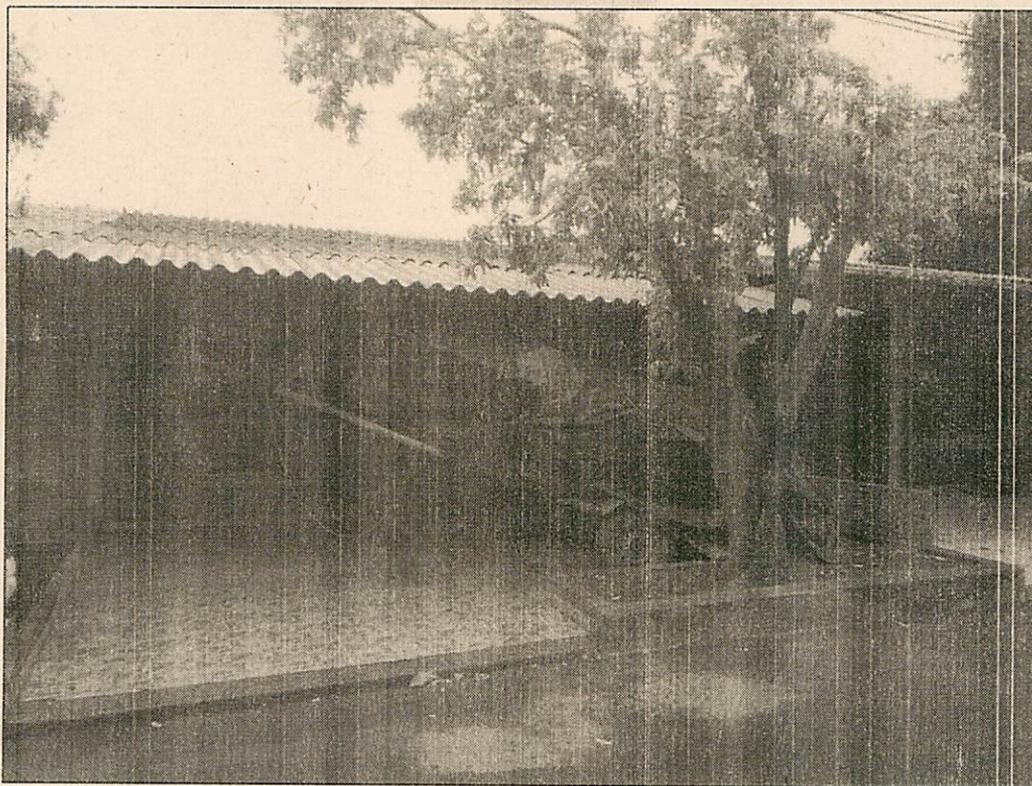
152

CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ

# AVALÚO COMERCIAL

CARRERA 4 BIS No. 2 – 70 SUR  
CASA 3 MANZANA G  
CONJUNTO PARQUES DE PAKISTÁN 3 ETAPA  
PROPIEDAD HORIZONTAL  
MUNICIPIO DE FLANDES  
DEPARTAMENTO DE TOLIMA.

AC 6740-20



SOLICITADO POR:  
BANCOLOMBIA

Enero 22 de 2020.

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](mailto:avaluos@lonja-nacional.co)

153

# 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.....	5
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	TITULO 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	VÍAS DE ACCESO.....	8
4.2	ESTADO DE CONSERVACIÓN.....	8
4.3	INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.....	8
4.3.1	AMOBLAMIENTO URBANO.....	8
5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	9
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....	9
5.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.....	9

SEDE PRINCIPAL Carrera 57 No 44A - 21 Bogotá D.C. 755 7230 311 477 9047 - 316 693 1261 - 317 649 0521 avaluos@lonja-nacional.co



CONTAMOS CON VALUADORES REGISTRADOS EN:



150

CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ

5.2.1	TOPOGRAFÍA .....	9
5.2.2	FORMA .....	9
5.2.3	VÍAS DE ACCESO .....	9
5.2.4	ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN .....	9
5.2.5	SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR .....	10
5.2.6	ÁREAS DEL INMUEBLE .....	10
5.2.7	DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES .....	10
5.3	LINDEROS .....	10
5.4	SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO .....	11
6	NORMATIVIDAD .....	12
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS .....	13
8	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN .....	14
8.1	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO .....	14
8.2	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIONES .....	16
9	OTRAS CONSIDERACIONES .....	17
10	CERTIFICACIÓN DE AVALÚO .....	18
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO .....	19
12	DOCUMENTACIÓN .....	23
13	INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN .....	27

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



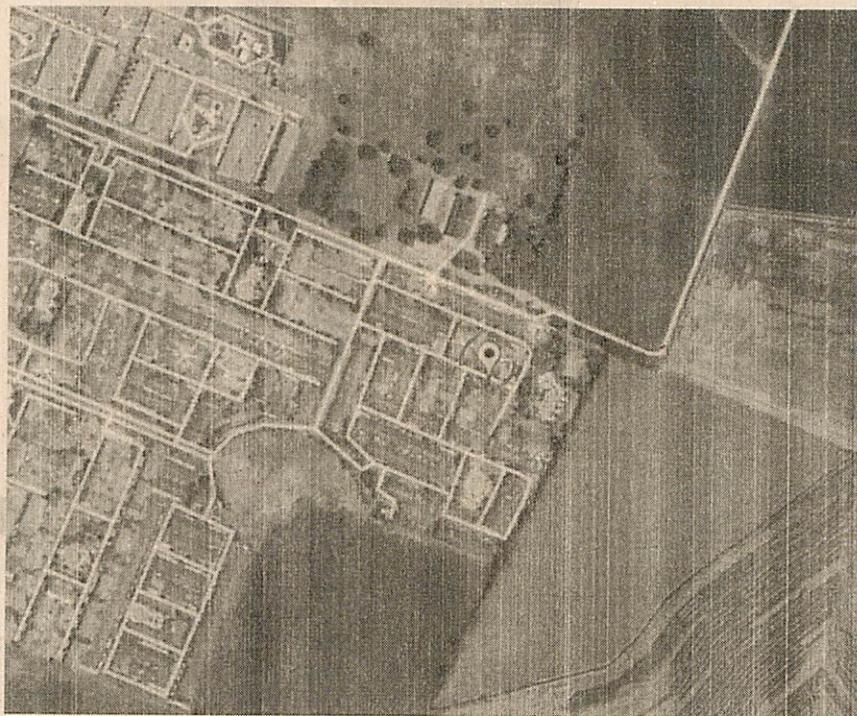
CONTAMOS CON VALIADORES  
REGISTRADOS EN:



455

# CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ

## 1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA



### COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN

Latitud 4°16'4.56"N

Longitud: 74°48'42.08"O

SEDE PRINCIPAL Carrera 57 No. 44A - 2J Bogotá D.C. 755 7230 311 477 9047 - 318 693 1261 - 317 649 0521 [avaluos@lonja-nacional.co](mailto:avaluos@lonja-nacional.co)

## 2 INFORMACIÓN BÁSICA

### 2.1 TIPO DE INMUEBLE

Casa.

### 2.2 OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial del predio ubicado en el Condominio Parques de Pakistán Manzana G, en el municipio de Flandes en el Departamento de Tolima.

### 2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método de Comparación de Mercado.

### 2.4 MUNICIPIO

Flandes.

### 2.5 DEPARTAMENTO

Tolima.

### 2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

Actualmente el inmueble tiene el 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.

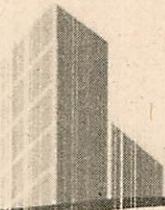
### 2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Certificado de Tradición y Libertad 357-46853 impreso el 12 de Noviembre de 2019 expedido por la oficina de instrumentos públicos del Espinal.
- Escritura Pública No.464 del 26 de Diciembre de 2014, expedida por la Notaria Única del círculo de Flandes.

### 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.

157



CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

**2.10 FECHA DE LA VISITA**

Enero 17 de 2020.

**2.11 FECHA DEL INFORME**

Enero 22 de 2020.

**2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS**

Enero 18 de 2020.

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](mailto:avaluos@lonja-nacional.co)

157

CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

**3 ASPECTOS JURÍDICOS**

**3.1 PROPIETARIOS**

DÍAZ CIFUENTES DANIEL

C.C. 19.412.736

**3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN**

Escritura pública 464 del 26 de Diciembre del 2014 de la notaria Única de Flandes.  
(Modo de adquisición: 0125 Compraventa).

**3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA**

357-46853.

**3.4 CÉDULA CATASTRAL**

732750103000002880003803.

**3.5 CONCEPTO JURÍDICO**

Según lo contenido en el Certificado de Tradición y Libertad 357-46853 impreso el 12 de Noviembre de 2019 expedido por la oficina de instrumentos públicos del Espinal, Tolimá, en la Anotación No. 008 se registra un gravamen: 0205 Hipoteca con cuantía indeterminada y en la Anotación No. 009 se encuentra una medida cautelar: 0429 Embargo ejecutivo con acción real.

Lo anterior no constituye un estudio de títulos.

**3.6 ESTRATO**

Tres (3).

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:



59

#### 4 GENERALIDADES DEL SECTOR

Este sector destaca por la presencia de condominios y parcelaciones de buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas, además de la presencia en su área de influencia de la avenida principal que conduce de Bogotá a Girardot.

El Condominio Parques de Pakistán posee portería, piscina, shut de basuras, parque infantil, cancha múltiple, zonas verdes, parqueaderos en bahía comunal y Kioscos.

##### 4.1 VÍAS DE ACCESO

La principal vía de acceso es la Variante Pakistán que conecta con la Avenida principal de comunica a Bogotá con Girardot. Esta vía se encuentra en buen estado de conservación y manteamiento.

El condominio cuenta con vías internas en buen estado general que conectan cada uno de las parcelaciones de este sector.

##### 4.2 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Esta vía se encuentra en buen estado general de conservación y mantenimiento, está completamente pavimentada y señalizada.

##### 4.3 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

###### 4.3.1 AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con urbanismo de aceptable calidad como vías pavimentadas, andenes con sardineles, alumbrado público y señalización vial. De igual forma el sector cuenta con redes de servicios públicos básicos de energía, alcantarillado, acueducto, y complementarios prestado por diferentes empresas públicas y privadas.

SEDE PRINCIPAL Carrera 57 No 44A - 21 Bogotá D.C. 755 7230 311 477 9047 - 318 693 1261 - 317 649 0521 [avaluot@lonja-nacional.co](mailto:avaluot@lonja-nacional.co)

160

## 5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

### 5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Para el desarrollo de la valoración en cuestión, no se tuvo acceso al inmueble para determinar las características físicas internas, por lo que se realiza sobre el supuesto de que el inmueble cumple con los estándares mínimos de habitabilidad; no obstante sus consideraciones y valores están sujetos a cambios una vez sea realizada la visita respectiva.

El inmueble corresponde a un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal ubicado en el Condominio Parques de Pakistán Etapa 3 Casa. Al sur de la cabecera municipal sobre la vía que comunica al Espinal con Girardot en sentido sur norte al costado derecho.

### 5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

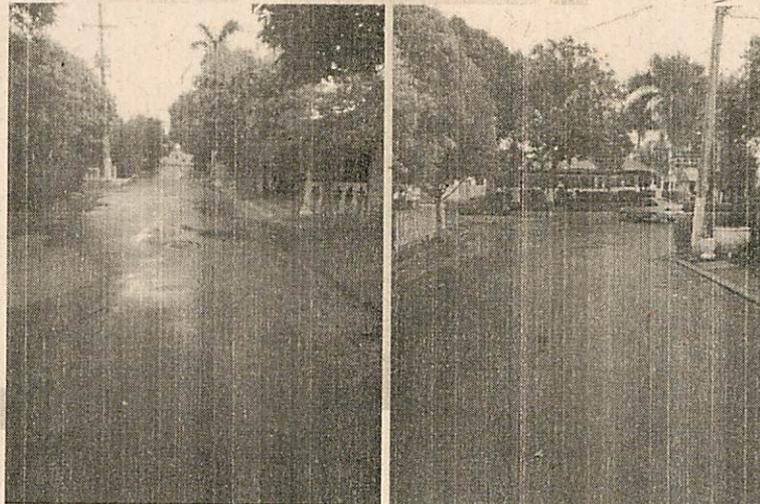
#### 5.2.1 TOPOGRAFÍA

Plana.

#### 5.2.2 FORMA

Regular.

#### 5.2.3 VÍAS DE ACCESO



PANORÁMICA VÍA DE ACCESO.

#### 5.2.4 ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN

El estado actual del inmueble es usado. En el momento de la visita no se tuvo acceso al inmueble; sin embargo la edificación de manera externa se evidenció en muy buen estado y no se encontró afectaciones que incidieran en la construcción.

SEDE PRINCIPAL Carretera 57 No 44A - 21 Bogotá D.C. 755 7230 311 477 9047 - 318 693 1261 - 317 649 0321 avallios@lonja-nacional.co

662

CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

**5.2.5 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR**

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

**5.2.6 ÁREAS DEL INMUEBLE**

DESCRIPCIÓN	ÁREA m2
Área de terreno	98.00
Área Construida	85.40
Coefficiente de copropiedad	0.937%

**FUENTE:** Certificado de Tradición y Libertad 357-46853 impreso el 12 de Noviembre de 2019 expedido por la oficina de instrumentos públicos del Espinal y corroborado en la Escritura Pública No.464 del 26 de Diciembre de 2014, expedida por la Notaria Única del círculo de Flandes.

**5.2.7 DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en concreto.
MUROS	Confinados con ladrillo a la vista fachada y pañete y pintura internos.
VETUSTEZ	13 años aproximadamente.

**NOTA:** Para el presente avalúo no se obtuvo acceso al inmueble para determinar las características físicas internas del mismo, por lo que se realiza sobre el supuesto de que el inmueble cumple con los estándares mínimos de habitabilidad, según solicitud expresa de Bancolombia.

**5.3 LINDEROS**

Contenidos en Escritura Pública No.464 del 26 de Diciembre de 2014, expedida por la Notaria Única del círculo de Flandes.

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](mailto:avaluos@lonja-nacional.co)



CONTAMOS CON VALUADORES  
REGISTRADOS EN



162

CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

5.4 SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO

Energía	: Si
Alcantarillado	: Si
Alumbrado Público	: Si

SEDE PRINCIPAL  Carrers 57 No 44A - 21 Bogotá D.C.  755 7230  311 477 9047 - 318 693 1261 - 317 649 0521  [avaluos@lonja-nacional.co](mailto:avaluos@lonja-nacional.co)

567

CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

**6 NORMATIVIDAD**

**ACUERDO NÚMERO 033 DE 2002**

**(Octubre 10)**

*"POR MEDIO DEL CUAL SE, ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE FLANDES Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"*

EL CONCEJO MUNICIPAL DE FLANDES, en uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas por el artículo 313, numerales 1, 2, 7, 9 y 10 de la Constitución Política; los artículos 41 y siguientes de la Ley 152 de 1994; los artículos 32 y de la Ley 136 de 1994; el artículo 25 de la ley 388 de 1997, y el Decreto Reglamentario 879 de 1998.

**ACUERDO NÚMERO 008**

**(Octubre 16 DE 2015)**

*"POR MEDIO DEL CUAL SE, MODIFICA Y DESARROLLA EL ACUERDO N° 033 DE 2002 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"*

EL CONCEJO MUNICIPAL DE FLANDES, en uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas por el artículo 287, 313, de la Constitución Política; los artículos 23 y 28 de la Ley 388 de 1997; el numeral 9 del artículo 6° y en especial el numeral 2 del artículo 9 de la ley 1551 de 2012; el decreto 4002 de 2004, y en otros términos de conformidad con los artículos 6 y 7 del acuerdo 033 de 2002

**ACUERDO NÚMERO 009**

**(Octubre 16 DE 2015)**

*"POR MEDIO DEL CUAL SE, MODIFICA Y DESARROLLA EL ACUERDO N° 035 DE 2005 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"*

EL CONCEJO MUNICIPAL DE FLANDES, en uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales, las conferidas por el artículo 313 de la carta política; legales; Ley 136 de 1994, en concordancia con lo dispuesto por las Leyes 9ª de 1989, ley 152 de 1994, ley 388 de 1997 el decreto 1469 de 2010, ley 400 de 1997, ley 1618 de 2013 y acuerdo 033 de 2002 por medio del cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Flandes.

Por ser un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal no se especifican aprovechamientos constructivos en cuanto a índices de ocupación, construcción o alturas.

SEDE PRINCIPAL Carrera 57 No 44A - 21 Bogotá D.C. 755 7230 311 477 9047 - 318 693 1261 - 317 649 0521 [avaluadores@lonja-nacional.co](mailto:avaluadores@lonja-nacional.co)



CONTAMOS CON VALIADORES  
REGISTRADOS EN:



## 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 de las construcciones.
- 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.

## 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.

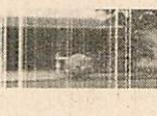
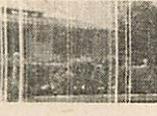
NO.	DESCRIPCIÓN	EDAD	OFERTA	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPRUADO	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA LOTE	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR LOTE	FA	FU	FACTOR DE HOMOGENEIZACIÓN	VALOR M2 LOTE	FUENTE									
1	Casa en venta Conjunto Parques de Pakistán tres habitaciones, dos baños.	13	\$ 130.000.000	3%	\$ 126.750.000	85,00	98,00	\$ 68.000.000	\$ 58.750.000	S	S	1,00	\$ 590.490	<a href="http://www.lonja.com.co">http://www.lonja.com.co</a>									
2	Casa ubicada en Parques de Pakistán consta de tres alcobas, sala - comedor, dos baños, patio cubierto y espacio de parqueadero.	13	\$ 150.000.000	3%	\$ 144.900.000	96,00	98,00	\$ 81.600.000	\$ 63.300.000	S	S	1,00	\$ 645.919	<a href="http://www.lonja.com.co">http://www.lonja.com.co</a>									
3	Casa ubicada en Parques de Pakistán tres habitaciones, dos baños.	13	\$ 140.000.000	3%	\$ 135.240.000	85,00	98,00	\$ 72.250.000	\$ 62.990.000	S	S	1,00	\$ 642.755	<a href="http://www.lonja.com.co">http://www.lonja.com.co</a>									
4	Casa ubicada en el Conjunto Parques de Pakistán consta de tres habitaciones, dos baños, cocina tipo americano, sala - comedor y patio interior.	10	\$ 160.000.000	3%	\$ 154.560.000	96,00	98,00	\$ 86.400.000	\$ 68.160.000	S	S	1,00	\$ 695.510	<a href="http://www.lonja.com.co">http://www.lonja.com.co</a>									
5	Casa en venta Condominio Parques de Pakistán IV, tres habitaciones, dos baños sala - comedor y patio de ripas cubierto.	10	\$ 135.000.000	3%	\$ 131.625.000	95,00	98,00	\$ 76.000.000	\$ 56.625.000	S	S	1,00	\$ 567.602	<a href="http://www.lonja.com.co">http://www.lonja.com.co</a>									
													<table border="1"> <tr> <td>PROMEDIO</td> <td>\$ 613.941</td> </tr> <tr> <td>DESV. ESTÁNDAR</td> <td>\$ 37.456</td> </tr> <tr> <td>COEF. VARIACIÓN</td> <td>6,10%</td> </tr> <tr> <td>LÍMITE SUPERIOR</td> <td>\$ 651.398</td> </tr> <tr> <td>LÍMITE INFERIOR</td> <td>\$ 576.485</td> </tr> </table>	PROMEDIO	\$ 613.941	DESV. ESTÁNDAR	\$ 37.456	COEF. VARIACIÓN	6,10%	LÍMITE SUPERIOR	\$ 651.398	LÍMITE INFERIOR	\$ 576.485
PROMEDIO	\$ 613.941																						
DESV. ESTÁNDAR	\$ 37.456																						
COEF. VARIACIÓN	6,10%																						
LÍMITE SUPERIOR	\$ 651.398																						
LÍMITE INFERIOR	\$ 576.485																						

**VALOR POR M2 DE TERRENO ADOPTADO: \$610.000**

En dicho estudio se encontró un total de cinco (5) ofertas de mercado de casas ubicadas en el mismo Condominio Parques de Pakistán. Todas las ofertas presentan áreas y demás características físicas similares al inmueble objeto de avalúo. Adicionalmente, para hallar el valor por metro cuadrado de terreno fue necesario descontar el valor de la construcción para cada una de las ofertas:

566

CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ

RECORTE	OFERTA	VALOR A NUEVO	EDAD ESTIMADA	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
	1	\$ 940.000	13	100	2,5	14,84%	\$139.491	\$800.509	\$ 800.000
	2	\$ 1.000.000	13	100	2,5	14,84%	\$148.395	\$851.605	\$ 850.000
	3	\$ 1.000.000	13	100	2,5	14,84%	\$148.395	\$851.605	\$ 850.000
	4	\$ 1.040.000	10	100	2,5	13,15%	\$136.737	\$903.263	\$ 900.000
	5	\$ 920.000	10	100	2,5	13,15%	\$120.960	\$799.040	\$ 800.000

Del estudio de mercado realizado se encontraron valores por metro cuadrado que oscilan entre \$567.602 y \$695.510. Para objeto del cálculo del valor se seleccionaron todas las ofertas exceptuando la oferta número 4 debido a que responde a una dinámica inmobiliaria distinta. Se obtuvo un valor por metro cuadrado de terreno promedio de \$613.941, con un límite inferior de \$576.485, límite superior de \$651.398 y un coeficiente de variación del 6.10%. El valor por metro cuadrado de terreno adoptado es de **\$610.000**.

SEDE PRINCIPAL  Carrera 57 No 44A - 21 Bogotá D.C.  755 7230  311 477 9047 - 318 693 1261 - 317 649 0521  [avaluot@lonja-nacional.co](mailto:avaluot@lonja-nacional.co)

149

# CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ

## 8.2 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIONES

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuánto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de espacios, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata de una casa con muros de carga, en ladrillo, cubierta en teja de barro, con muros interiores con pañete, pisos en tablón de, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m2) se tiene en cuenta el estado de conservación y se utilizará las Normas de tasación Urbana de FITTO Y CORVINI.

Como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

Calificación	Descripción
1	Nuevo sin reparaciones.
2	Estado bueno de conservación, requiere algunas reparaciones de poca importancia.
3	Requiere reparaciones sencillas.
4	Necesita reparaciones importantes.
5	Sin valor

Para la obtención del valor de reposición a nuevo se realiza el respectivo presupuesto para la construcción que presenta el inmueble. El valor de reposición a nuevo se adopta a partir de la realización de cálculos correspondientes, con base en revistas especializadas. Consulta a arquitectos y la experiencia valuatoria de los profesionales adscritos a la corporación Lonja Nacional de Propiedad Raíz.

ITEM	EDAD APARENTE	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	AREA M2	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	13	100	13,00%	2,5	14,84%	\$ 950.000	\$140.975	\$809.025	\$ 810.000	85,4	\$ 69.174.000
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES</b>											
										<b>\$ 69.174.000</b>	
										VALOR POR M2	\$ 810.000

**VALOR POR M2 DE CONSTRUCCIÓN ADOPTADO: \$810.000**

168

CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

**9 OTRAS CONSIDERACIONES**

Para el presente avalúo no se obtuvo acceso al inmueble para determinar las características físicas del inmueble, por lo que se realiza sobre el supuesto de que el inmueble cumple con los estándares mínimos de habitabilidad, según solicitud expresa de Bancolombia.

Los valores y sus consideraciones están sujetos a cambios una vez sea realizada la visita interior del inmueble. Todo desarrollado claramente según las consideraciones económicas del predio y su valoración respecto a las condiciones encontradas una vez realizada la visita.

La buena condición de ubicación, en un sector reconocido en el municipio de Flandes y el departamento por su uso residencial para estrato socioeconómico medio. Sector con una buena calidad en su urbanismo, el cual cuanta con zonas comerciales que suplen su necesidades.

Su ubicación próxima a las áreas urbanas de los municipios de Flandes y Girardot, así con buena disponibilidad de vías de acceso en buen estado general de conservación y mantenimiento.

La buena calidad general de sus acabados así como la adecuada racionalidad de su diseño con amplias espacios bien iluminados y ventilados, así como el contar con una amplia zona verde, gran cantidad de zonas comunales piscina, parque infantil, cancha múltiple, kiosko.

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.

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](mailto:avaluos@lonja-nacional.co)



CONTAMOS CON VALIADORES  
REGISTRADOS EN:



169

CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

**10 CERTIFICACIÓN DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	ÁREA		VALOR UND	VALOR TOTAL
LOTE	98,00	M2	\$ 610.000	\$ 59.780.000
CONSTRUCCIÓN	85,40	M2	\$ 810.000	\$ 69.174.000
<b>VALOR TOTAL:</b>				<b>\$ 128.954.000</b>
<b>VALOR INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION</b>				<b>\$ 1.510.000</b>

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.  
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 Enero 22 de 2019 es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **CIENTO VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$ 128.954.000)**.

*Arq. EDWIN FERNANDO AYERBE J.*  
AVALUOS COMERCIALES

**Arq. EDWIN FERNANDO AYERBE**  
Representante Legal  
RAA – AVAL 82390229  
Especialista en Avalúos

*Laura Marcela Beleño Arévalo*

**LAURA MARCELA BELEÑO ARÉVALO**  
Profesional en Avalúos  
Ingeniera Catastral y Geodesta  
C.C. 1018486969.

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



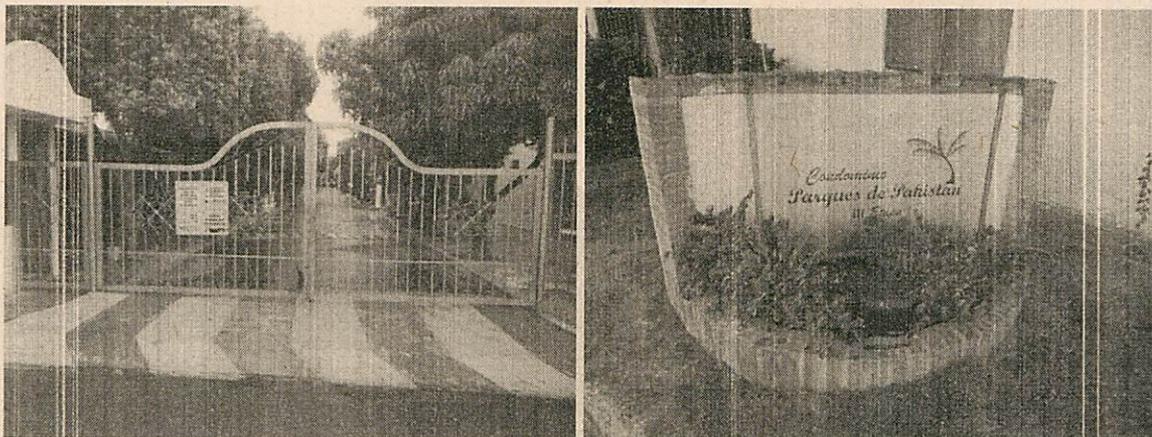
CONTAMOS CON VALIADORES  
REGISTRADOS EN



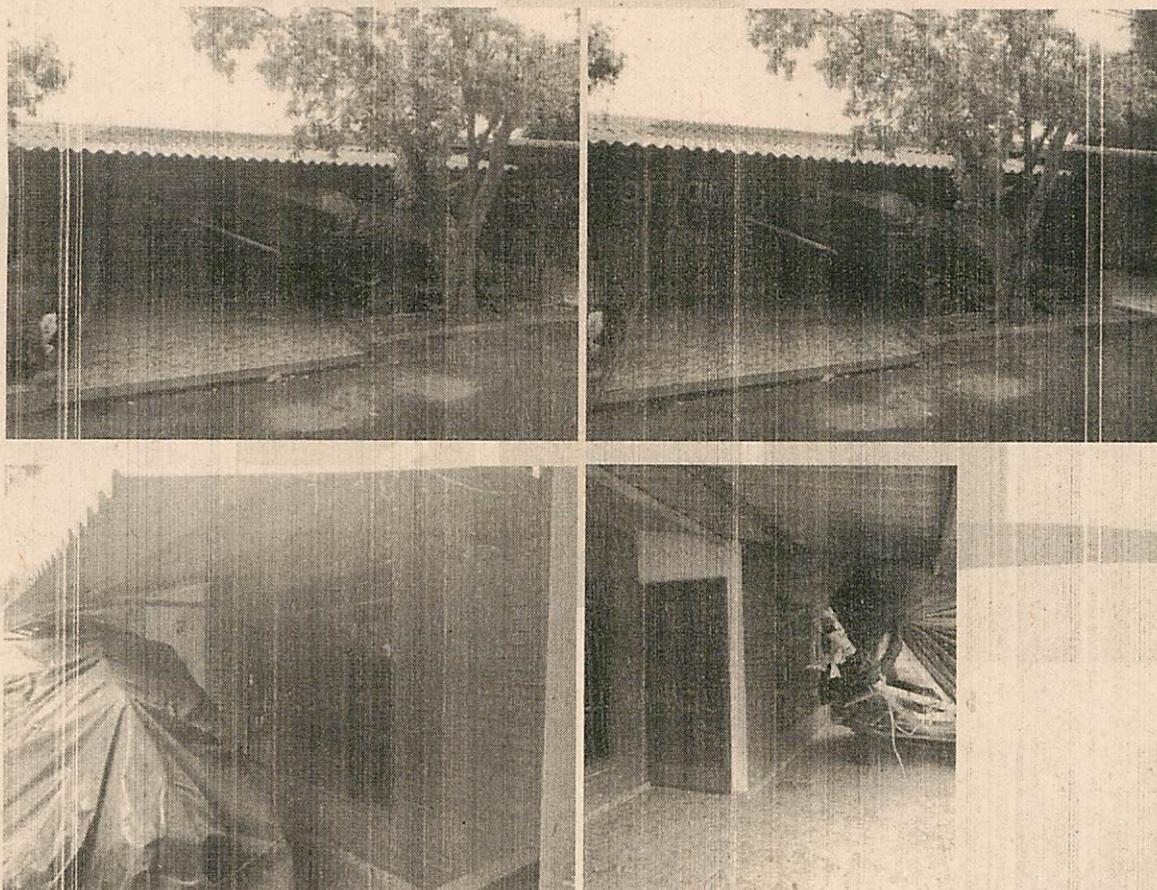
120

CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ

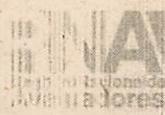
11 REGISTRO FOTOGRÁFICO



ACCESO AL CONDOMINIO PARQUES DE PAKISTÁN



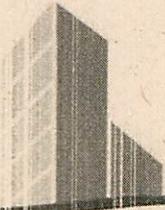
SEDE PRINCIPAL ● Carrera 57 No 44A - 21 Bogotá D.C. ● 755 7230 ● 311 477 9047 - 318 693 1261 - 317 649 0521 ● [avaluos@lonja-nacional.co](mailto:avaluos@lonja-nacional.co)



CONTAMOS CON VALUADORES  
REGISTRADOS EN



272



# CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ



CASA 3 MANZANA G

SEDE PRINCIPAL Carrera 57 No 44A - 21 Bogotá D.C. 755.7230 311.477.9047 - 318.693.1261 - 317.649.0521 [avaluadores@lonja-nacional.co](mailto:avaluadores@lonja-nacional.co)

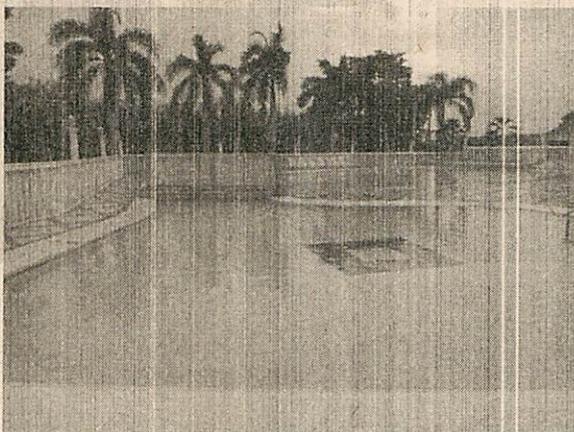
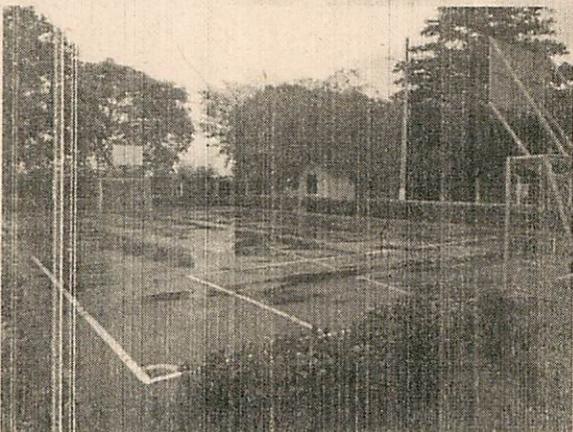
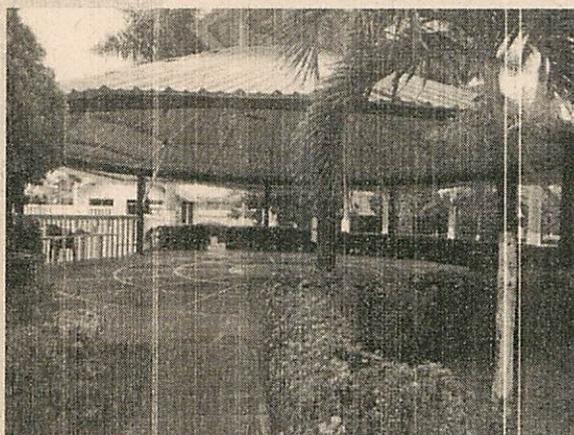
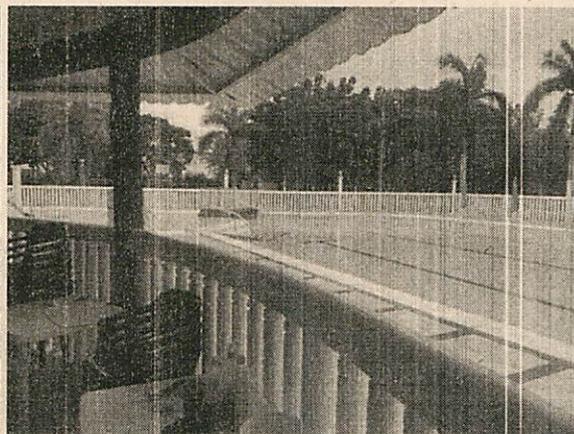
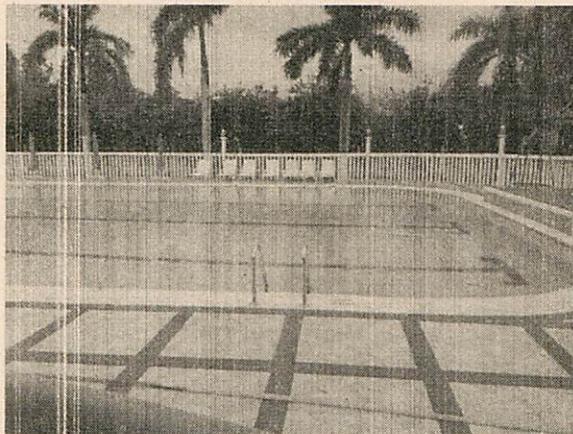


CONTAMOS CON VALUADORES  
REGISTRADOS EN:



172

# CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ



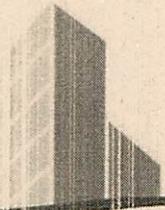
SEDE PRINCIPAL Carrera 57 No 44A - 21 Bogotá D.C. 755 7230 311 477 9047 - 318 693 1261 - 317 649 0521 [avalu@lonja-nacional.co](mailto:avalu@lonja-nacional.co)



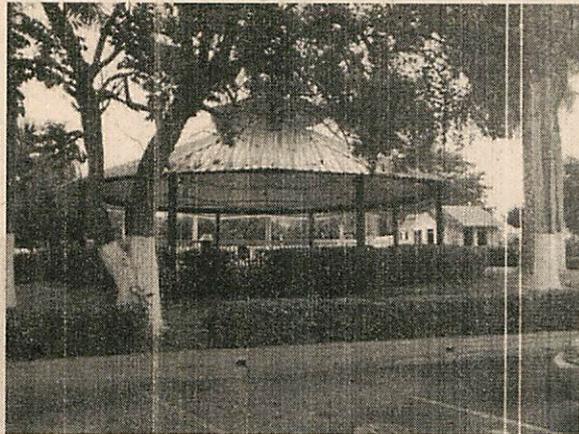
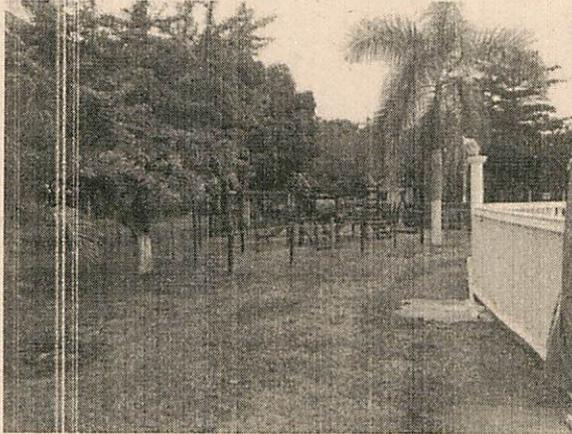
CONTAMOS CON VALIADORES  
REGISTRADOS EN:



523



# CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ



## DOTACIONES COMUNALES

SEDE PRINCIPAL Carrera 57 No 44A - 21 Bogotá D.C. 755 7230 311-477 9047 - 318 693 1261 - 317 649 0521 [avaluadores@lonja-nacional.co](mailto:avaluadores@lonja-nacional.co)



CONTAMOS CON VALUADORES  
REGISTRADOS EN:



134

# CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ

## 12 DOCUMENTACIÓN



Plan de Valiadores Acreditados



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

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82990229, 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 evaluador AVAL-82350229.

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

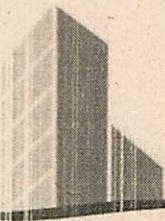
SEDE PRINCIPAL | Carrera 57 No 44A - 2 | Bogotá D.C. | 755 7230 | 311 477 9047 - 318 993 1261 - 317 649 0521 | [avaluadores@lonja-nacional.co](mailto:avaluadores@lonja-nacional.co)



CONTAMOS CON VALIADORES REGISTRADOS EN:



125



# CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ



PIA en Valoración Inmobiliaria



https://www.raa.org.co



<p><b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>01 Feb 2017</p>	<p><b>Régimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>29 Ago 2017</p>	<p><b>Régimen</b></p> <p>Régimen de Transición</p>
<p><b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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: Microcomputadoras, 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. Transportes Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>01 Feb 2017</p>	<p><b>Régimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimonial y Similares</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>05 Jun 2019</p>	<p><b>Régimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 10 Semovientes y Animales</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>05 Jun 2019</p>	<p><b>Régimen</b></p> <p>Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en</li> </ul>	<p><b>Fecha</b></p> <p>05 Jun 2019</p>	<p><b>Régimen</b></p> <p>Régimen</p>

SEDE PRINCIPAL Carrera 57 No 44A - 21 Bogotá D.C. 755 7230 311 477 9047 - 318 993 1261 - 317 649 0321 avaluos@lonja-nacional.co

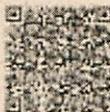


CONTAMOS CON VALUADORES REGISTRADOS EN

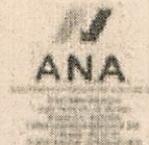


CORPORACIÓN  
LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ

226



File de validación: 20240624



proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		Académico
Categoría 12 Intangibles		
<b>Alcance</b> • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	<b>Fecha</b> 05 Jun 2019	<b>Regimen</b> Regimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
<b>Alcance</b> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos sucesoriales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	<b>Fecha</b> 05 Jun 2019	<b>Regimen</b> Regimen 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 1679 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



CONTAMOS CON VALUADORES REGISTRADOS ETC



127

# CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ



PIN de validación: b3ba0a5d



### 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

b3ba0a5d

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 seis (06) días del mes de Enero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez  
Representante Legal

178

### 13 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

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:



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 Montaño
6/09/2017	73-001-40-03-003-2017-00213-00	Juzgado Tercero (3) Civil Municipal de Ibague	Bancolombia S.A.	Glacys 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.	Maria 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.3 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 Emperatriz
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
23/08/2018	2017/00311-00	Oficina de Ejecución Civil del Circuito de Medellin	Bancolombia S.A.	Santa Quintero Pablo Andres



CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

180

4/03/2017	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 Fernadez 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 Fidiere 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 Liliana 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

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



CONTAMOS CON VALUADORES  
REGISTRADOS EN:





CORPORACIÓN  
**LONJA NACIONAL DE  
PROPIEDAD RAÍZ**

182

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
3/03/2017	680013103008-2017-00143-00	Juzgado Octavo (8) Civil del Circuito de Bucaramanga	Bancolombia S.A.	Delgado Paredes Sei Sayonara
26/02/2018	Juzgado Primero (1) de pequeñas Causas y Competencia Multiple de Soacha	2018-00128	Bancolombia S.A.	Rojas Escamilla Diana Katerine

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.

SEDE PRINCIPAL Carrera 57 No 44A - 21 Bogotá D.C. 755.7230 311 477 9047 - 318 693 1261 - 317 649 0521 [avaluados@lonja-nacional.co](mailto:avaluados@lonja-nacional.co)



CONTAMOS CON VALIADORES REGISTRADOS EN:





182

Señor  
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT

REF: PROCESO EJECUTIVO  
DTE: BANCOLOMBIA S.A.  
DDO: DANIEL DIAZ CIFUENTES  
RAD. 2018-020

Por medio del presente escrito me permito APORTAR avalúo comercial del bien objeto de persecución por valor de \$128.954.000.

Así mismo, me permito aportar avalúo catastral del predio Identificado con la matrícula inmobiliaria número 357-46853, el cual asciende a la suma de \$

Para todos los efectos legales sírvase tener en cuenta el avalúo comercial por valor de \$128.954.000, 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.



JAN 28 '20 PM 2:45  
ANEXO: 30 folios



287

## CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

5363-773999-44965-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que DIAZ CIFUENTES DANIEL identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 19412736 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO:73-TOLIMA

MATRÍCULA:357-46853

MUNICIPIO:275-FLANDES

ÁREA TERRENO:0 Ha 98.00m<sup>2</sup>

NÚMERO PREDIAL:01-03-00-00-0288-0803-8-00-00-0003

ÁREA CONSTRUIDA:98.0 m<sup>2</sup>

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:01-03-0288-0003-803

AVALÚO:\$ 57,527,000

DIRECCIÓN:K 4 Bis 2 70 S Mz G Cs 3 PARQUES D

### LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	000019412736	DIAZ CIFUENTES DANIEL

El presente certificado se expide para **JUZGADOS O ENTIDADES (EXENTOS DE PAGO)** a los 20 días de marzo de 2020.

YIRA PAOLA PEREZ QUIROZ  
JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN

#### NOTA:

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

Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 'La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión'.

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios del departamento de Antioquia y el Área Metropolitana de Centro Occidente -AMCO- y Área Metropolitana de Bucaramanga -AMB-.

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

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>

haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: [cig@igac.gov.co](mailto:cig@igac.gov.co).