



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

AVALÚO COMERCIAL

PREDIO URBANO
CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA JARDIN
II ETAPA - CASA 38
CIUDAD DE SANTA MARTA
DEPARTAMENTO DE MAGDALENA

AC 7679-20



SOLICITADO POR:

BANCOLOMBIA

Noviembre 30 de 2020.



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	CIUDAD.....	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	PROPIETARIO.....	7
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	7
3.3	MATRÍCULAS INMOBILIARIAS.....	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	AMUEBLAMIENTO URBANO.....	8
5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	9
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	9



5.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	9
5.2.1	TOPOGRAFÍA	9
5.2.2	FORMA.....	9
5.3	VÍAS DE ACCESO	9
5.4	ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN	10
5.5	SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR	10
5.6	ÁREAS DEL INMUEBLE	10
5.6.1	DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES.....	11
5.7	LINDEROS	11
5.8	SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO	11
5.9	TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN	11
5.10	CONDICIONES DE OFERTA	11
5.11	CONDICIONES DE DEMANDA	11
5.12	CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS.....	11
5.13	CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS	11
6	NORMATIVIDAD	12
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.....	15
8	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN.....	16
8.1	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO	16
8.2	DETERMINACIÓN VALOR CONSTRUCCIÓN	19
8.2.1	PRESUPUESTOS DE OBRA	20
9	OTRAS CONSIDERACIONES.....	21
10	CERTIFICACIÓN DE AVALÚO	23
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	24
12	CERTIFICACIÓN RAA AVALUADOR	30
13	INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN	37



2 INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Casa Urbana.

2.2 OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial del Inmueble urbano identificado como Casa 38, Conjunto Residencial Villa Jardín II Etapa en la Ciudad de Santa Marta – Magdalena.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método de Comparación o de Mercado.

Método de Costo de Reposición para construcciones.

2.4 CIUDAD

Santa Marta.

2.5 DEPARTAMENTO

Magdalena.

2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

Actualmente el inmueble tiene uso residencial.

2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Certificado de Tradición y Libertad No. 080-60818 Impreso el 30 de noviembre de 2020 del Círculo Registral 080 – Santa Marta.
- Escritura Publica No. 2352 del 10 de noviembre de 2017, otorgada por la Notaria Primera de Santa Marta.

2.9 PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre



su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

2.10 FECHA DE LA VISITA

Noviembre 26 de 2020.

2.11 FECHA DEL INFORME

Noviembre 30 de 2020.

2.12 FECHA APOORTE DOCUMENTOS

Noviembre 30 de 2020.



3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIO

ESTRADA CUAO YADIRA DE JESUS

C.C. 36.538.136

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Publica No. 2352 del 10 de noviembre de 2017, otorgada por la Notaria Primera de Santa Marta. **Modo de adquisición:** (0125 Compraventa).

3.3 MATRÍCULAS INMOBILIARIAS

080-60818.

3.4 CÉDULA CATASTRAL

47001010300570041801.

3.5 CONCEPTO JURÍDICO

Según lo contenido en el Certificado de Tradición y Libertad No. 080-60818 Impreso el 30 de noviembre de 2020 del Círculo Registral 080 – Santa Marta, en la **anotación No. 017** hay una 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, según la Escritura Publica No. 2352 del 10 de noviembre de 2017, otorgada por la Notaria Primera de Santa Marta y en la **anotación No. 018** existe un 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. N°.470013153002-2019-00133-00, según OFICIO 590 DEL 12-08-2019 juzgado segundo civil del circuito de santa marta DE SANTA MARTA, por parte de Bancolombia.

Lo anterior no constituye un estudio de títulos.

3.6 ESTRATO

Cuatro (4).



4 GENERALIDADES DEL SECTOR

El bien inmueble objeto de avalúo corresponde a una casa residencial ubicada en el Conjunto Residencial Villa Jardín de la ciudad de Santa Marta, Magdalena.

El conjunto se encuentra hacia el costado oriental de la ciudad, conjunto cerrado sometido al régimen de propiedad horizontal; el sector se caracteriza por ser de tipo residencial, se evidencian zonas de comercio localizado.

4.1 VÍAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al predio se da a través de la calle 21 que conecta con las 22 y 24.

4.2 ESTADO DE CONSERVACIÓN

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

4.3 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

4.3.1 AMUEBLAMIENTO URBANO

El sector desarrolla un urbanismo zonal con una buena calidad en vías pavimentadas, acceso a las urbanizaciones y conjuntos, canecas de basura y paraderos de bus en aparente buen estado, vías con sardineles y andenes correctamente pavimentados.



5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Corresponde a una casa esquinera de dos niveles que cuenta con las siguientes dependencias: tres habitaciones con su respectivo closet, cocina, estudio, zona de ropas, sala - comedor, un baño privado, baño de servicio y baño social, terraza, balcón y patio interior.

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra ubicado en el Conjunto Residencial Villa Jardín II Etapa, casa 38 en la, Ciudad de Santa Marta – Magdalena.

5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

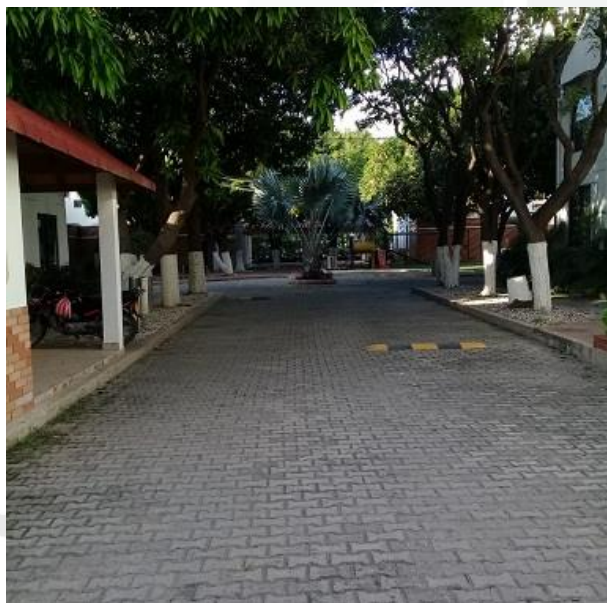
5.2.1 TOPOGRAFÍA

Plana.

5.2.2 FORMA

Regular.

5.3 VÍAS DE ACCESO



PANORÁMICA VÍAS DE ACCESO

La vía vehicular para el acceso al inmueble es la Calle 22 la cual es encontrada en un buen estado de conservación, debidamente pavimentada y señalizada. Posee amoblamiento urbano como sardinel, andenes y zonas verdes.



5.4 ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN

El estado de conservación es usado, en el momento de la visita se observó en aceptable estado, no se encontró afectaciones que incidieran en la estructura, grietas, humedad; sus acabados cuentan con características de muy buena calidad, pisos en cerámica, muros estucados y pintados, ventaría, puertas externas, internas en estado de conservación bueno en general.

5.5 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

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

5.6 ÁREAS DEL INMUEBLE

El predio cuenta con un área de terreno de 102,725 m² y un área construida de 102 m², el área de terreno es obtenida de la documentación jurídica suministrada Certificado de Tradición y Libertad No. 080-60818 Impreso el 27 de noviembre de 2020 del Círculo Registral 080 – Santa Marta. Área corroborada en la Escritura Publica No. 2352 del 10 de noviembre de 2017, otorgada por la Notaria Primera de Santa Marta. El área construida es tomada de la tipología constructiva de las casas dentro de la Conjunto Residencial Villa Jardín II Etapa, corroborada en las imágenes satelitales del sector y en la inspección ocular del predio. Las áreas expuestas en el presente informe valuatorio no constituyen bajo ningún concepto un levantamiento arquitectónico y/o topográfico de las mismas.

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²
Área Terreno	102.725
Área Construida	102

Resumen áreas a liquidar



5.6.1 DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en concreto
CUBIERTA	Teja de barro.
PISOS	En cerámica en línea comercial.
MUROS	Muros en mampostería confinada estucados y pintados.
COCINAS	Integral.
BAÑOS	Normal. Enchapados con baldosa de línea comercial, con aparatos hidrosanitarios de línea estándar.
VETUSTEZ	23 años aproximadamente.
VIDA REMANENTE	67 años aproximadamente.

5.7 LINDEROS

Contenidos en la Escritura Publica No. 2352 del 10 de noviembre de 2017, otorgada por la Notaria Primera de Santa Marta.

5.8 SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO

Energía	: Si
Alcantarillado	: Si
Acueducto	: Si
Alumbrado Público	: Si

5.9 TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN

18 meses. Esto enmarcado en la situación actual del COVID-19.

5.10 CONDICIONES DE OFERTA

Oferta moderada.

5.11 CONDICIONES DE DEMANDA

Demanda moderada

5.12 CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con condiciones socioeconómicas desfavorables.

5.13 CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS

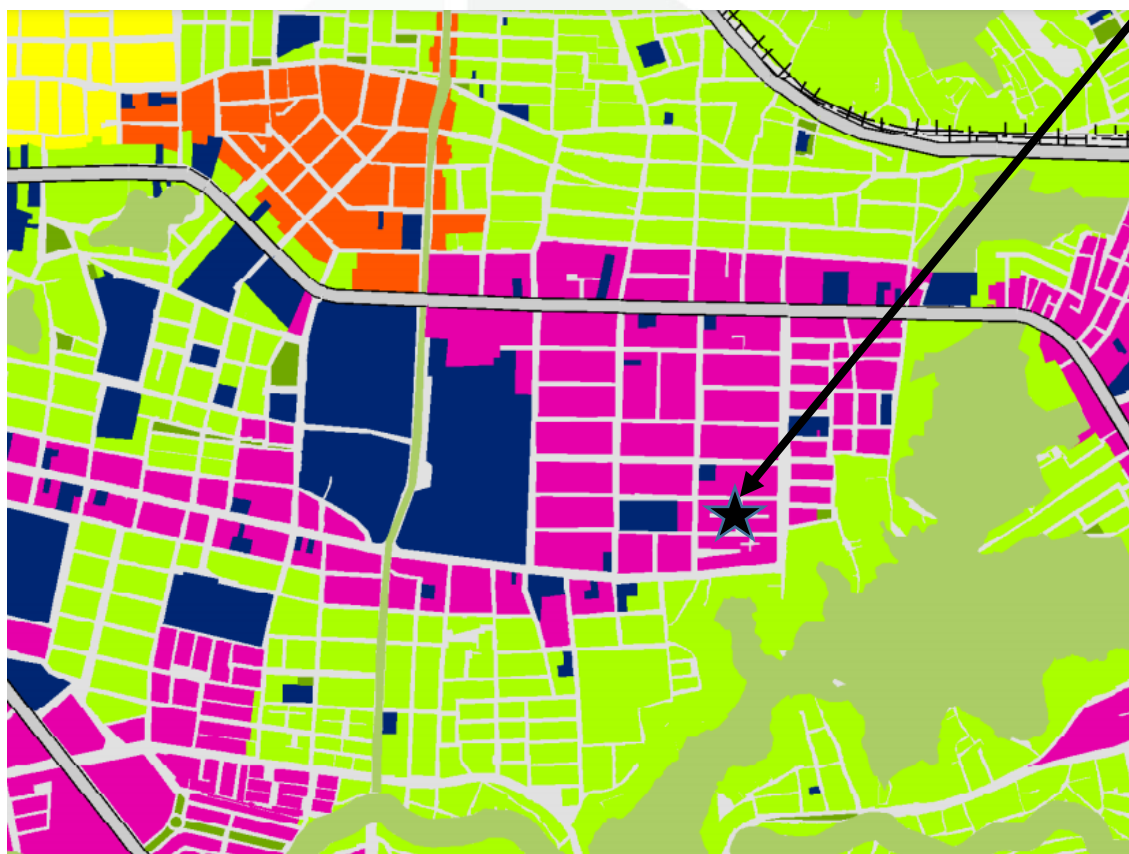
Sin mayor implicación.



6 NORMATIVIDAD

La normatividad correspondiente al inmueble se reglamenta a través del Acuerdo No. 011 del 16 de octubre del 2020, “Por el cual se revisa, modifica y se expide el Plan de Ordenamiento Territorial “POT 50 AÑOS” del Distrito Turístico,Cultural e Histórico de Santa Marta 2020 – 2032”.

SISTEMA DE MEZCLA DE USOS URBANOS: Densidad Alta Residencial, Comercial y Servicios.



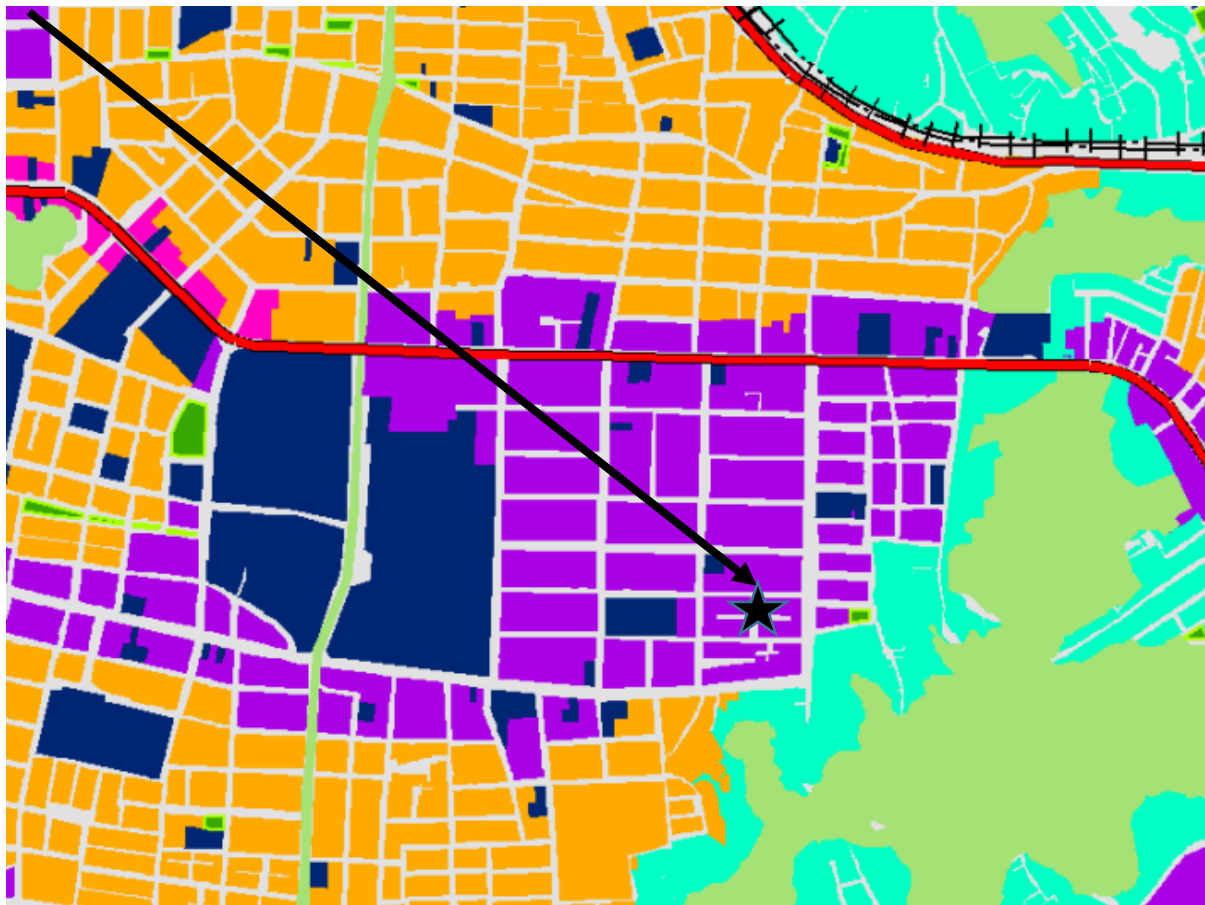
LEYENDA

SISTEMA DE MEZCLA DE USOS URBANOS

-  Densidad Alta Residencial, Comercial y Servicios 
-  Densidad Alta - Interés turístico, Residencial, Comercial y Servicios
-  Densidad Media Residencial, Comercial y Servicios
-  Densidad Media - Interés turístico, Residencial, Comercial y Servicios
-  Densidad Baja Residencial, Comercial y Servicios Barriales
-  Industria, Logística, Comercio y Servicios de Alto Impacto
-  Mezcla de Usos Decretos PP
-  Mezcla de Usos Residenciales, Comerciales y Servicios



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS: Renovación.



LEYENDA

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

-  Desarrollo
-  Consolidación
-  Conservación
-  Mejoramiento Integral
-  Renovación ←

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

-  Sistema Espacio Publico

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

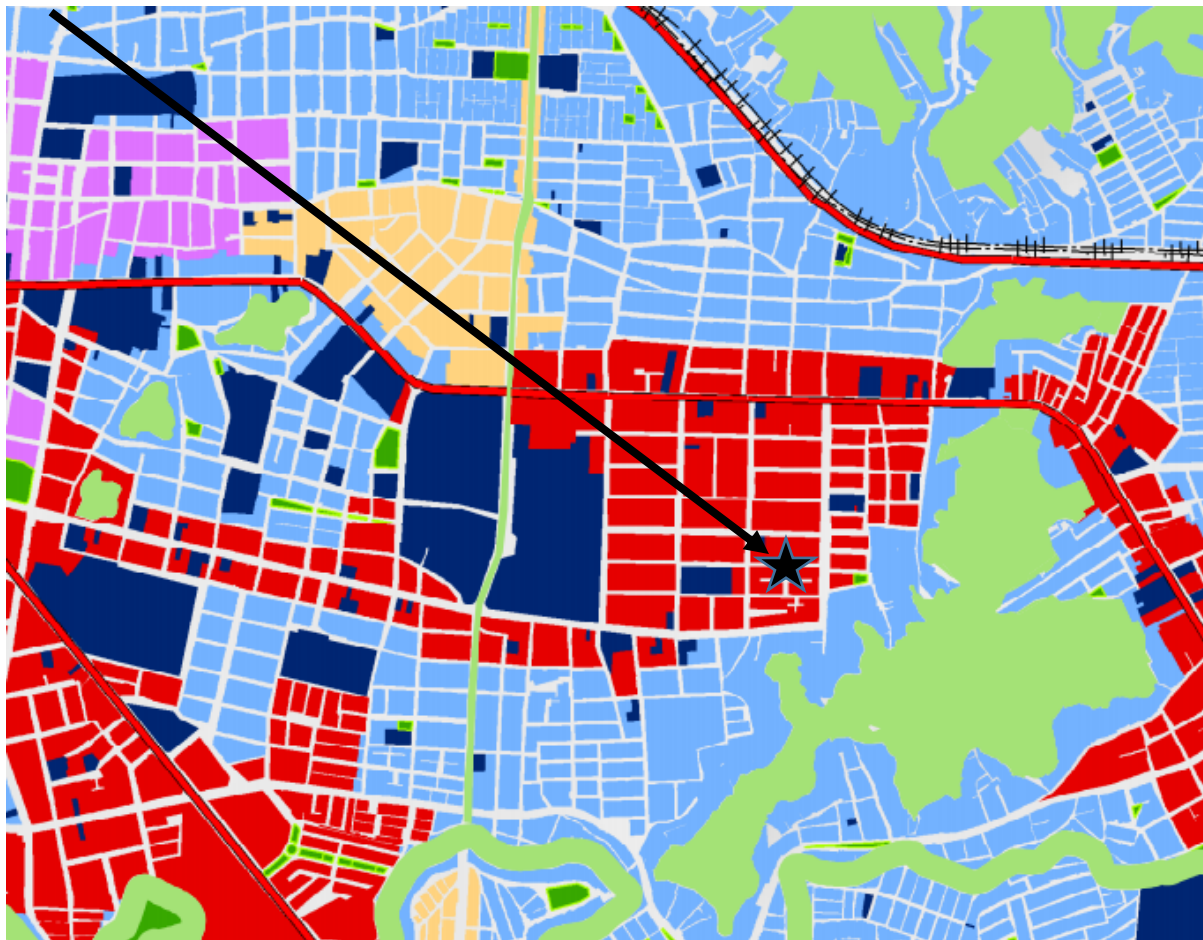
-  Equipamientos

SUELOS DE PROTECCIÓN

-  Continental
-  Marino



DENSIDADES URBANAS: Densidad Alta.



LEYENDA

DENSIDADES URBANAS

-  Densidad alta 
-  Densidad alta - Interés turístico
-  Densidad alta - Interés turístico - Segunda Línea*
-  Densidad media
-  Densidad media - Interés turístico
-  Densidad baja
-  Densidad Decreto PP
-  Densidad supeditada a plan
-  Vivienda restringida por usos industriales

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

-  Sistema_Espacio_Publico

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

-  Equipamientos

SUELOS DE PROTECCIÓN

-  Continental
-  Marino



7 CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS

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

Las características generales del sector.

La ubicación específica del inmueble

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

La edad y el actual estado de conservación

El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector

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

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

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

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

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



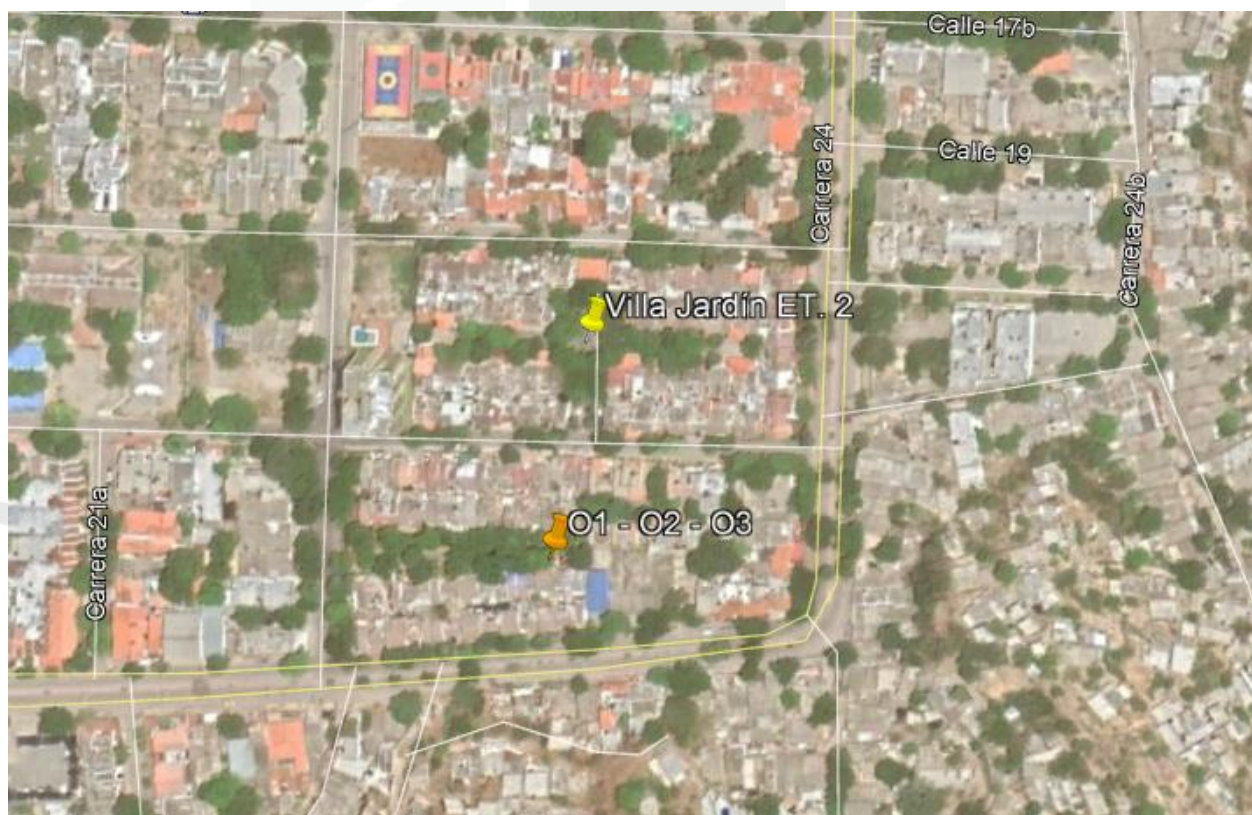
8 METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN

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 del concepto de valor. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. De este estudio se encontró que la oferta y demanda del sector es baja, especialmente de inmuebles residenciales ubicados dentro de la Conjunto Residencial Villa Jardín II Etapa, de la ciudad de Santa Marta, sector donde se ubica el predio objeto del presente informe valuatorio.

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420/98 y las metodologías descritas en la Resolución 620 del IGAC del 2008. En el desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

ESPACIALIZACIÓN DE LAS OFERTAS





CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ

MERCADO INMOBILIARIO														
NO	DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO HA	ÁREA CONSTRUIDA M2	OFERTA	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCIÓN M2	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR LOTE	VALOR INTEGRAL SOBRE ÁREA TERRENO	FACTOR DE HOMOGENIZACIÓN	VALOR M2 LOTE HOMOGENIZADO	CONTACTO	FUENTE
1	Ubicado en barrio el jardín - Santa Marta Venta ? \$ 370.000.000A tan solo diez minutos en carro del centro de la ciudad, cerca al CC Buenavista. ? Casa campestre tiene 170m2 y cuenta con espacios abiertos. Cuenta con sala de estar, sala - comedor, cocina tradicional, zona de labores, 4 habitaciones, 3 baños.	105	170	\$ 370.000.000	12%	\$ 325.600.000	\$ 1.300.000	\$ 221.000.000	\$ 104.600.000	\$ 3.100.952	1,00	\$ 996.190	Efrain Pardo 3016901941	https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/casa/7448018-casa-en-venta-santa-marta-4-habitaciones-3-banos-170m2.htm_source=Ufurl:connect&utm_medium=referral
2	CASA EN EXCELENTE ESTADO, CONSERVACIÓN Y UBICACIÓN. FACILIDAD DE PAGO, BARRIO TRANQUILO Y ACOGEDOR.	105	120	\$ 290.000.000	12%	\$ 255.200.000	\$ 1.200.000	\$ 144.000.000	\$ 111.200.000	\$ 2.430.476	1,00	\$ 1.059.048	JOSE MARQUEZ 3112546991	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/santa-marta/villa-jardin-det-5229471.aspx
3	Casa remodelada, cocina integral tipo pantry. Ubicada en uno de los mejores barrios de la ciudad. Bastante cómoda y cercana a supermercados, clínicas, universidades y demás	105	115	\$ 260.000.000	10%	\$ 234.000.000	\$ 1.200.000	\$ 138.000.000	\$ 96.000.000	\$ 2.228.571	1,00	\$ 914.286	Axel Habbeych Najera 3008642166	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/santa-marta/jardin-det-5915195.aspx

PROMEDIO	\$ 989.841
DESV. ESTÁNDAR	\$ 72.590
COEF. VARIACIÓN	7,33%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.062.431
LÍMITE INFERIOR	\$ 917.252

VALOR ADOPTADO POR METRO CUADRADO DE TERRENO ES DE \$ 990.000

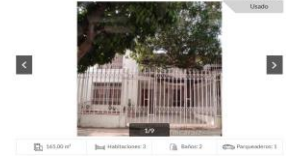
En el estudio de mercado se encontró un total de tres (3) ofertas de mercado de viviendas residenciales, con características tipológicas similares al inmueble objeto de avalúo, todas las ofertas se encuentran ubicadas en la Conjunto Residencial Villa Jardín I Etapa, fue necesario expandir la muestra de mercado al conjunto vecino, ya que no se encontraron ofertas de mercado dentro del conjunto residencial donde se encuentra el predio objeto de estudio. Del mercado se seleccionan todas las ofertas.

A partir del análisis desarrollado en la metodología de comparación de mercado se determinó el valor de metro cuadrado de terreno para el predio objeto del avalúo sin homogenizar las ofertas de mercado. Obteniendo así un valor promedio por metro cuadrado de terreno de \$ 989.841 con un coeficiente de Variación de 7,33% con el respectivo límite superior de \$ 1.062.431 e inferior de \$ 917.252, el valor de metro cuadrado de terreno adoptado es de \$ 990.000.



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

TABLA DEPRECIACIÓN OFERTAS

RECORTE	NO	VALOR A NUEVO	EDAD ESTIMA DA	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERV ACIÓN	DEPRECIA CIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
	1	\$ 1.400.000	9	100	2	7,31%	\$102.375	\$1.297.625	\$ 1.300.000
	2	\$ 1.300.000	9	100	2	7,31%	\$95.063	\$1.204.938	\$ 1.200.000
	3	\$ 1.300.000	9	100	2	7,31%	\$95.063	\$1.204.938	\$ 1.200.000



8.2 DETERMINACIÓN VALOR CONSTRUCCIÓN

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

Utilizando FITTO Y CORVINI se tiene lo siguiente:

ÍTEM	EDAD APARENTE	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	ÁREA M2	VALOR TOTAL
Casa	23	100	23,00%	2,5	21,08%	\$ 1.400.000	\$295.071	\$1.104.929	\$ 1.105.000	102	\$ 112.710.000
VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES											\$ 112.710.000

VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES \$ 112.710.000



8.2.1 PRESUPUESTOS DE OBRA

NO.	VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN	\$ 1.400.000	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR APROXIMADO POR CAPITULO
			102	
	CAPITULO	INCIDENCIA POR M2	VALOR INCIDENCIA POR M2	
1	PRELIMINARES	1,1%	\$ 15.400	\$ 1.570.800
2	DESAGÜES	1,8%	\$ 25.200	\$ 2.570.400
3	MUROS	5,4%	\$ 75.600	\$ 7.711.200
4	PAÑETES	1,2%	\$ 16.800	\$ 1.713.600
5	ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN	36,2%	\$ 506.800	\$ 51.693.600
6	CUBIERTAS	4,9%	\$ 68.600	\$ 6.997.200
7	CIELORRASOS	3,2%	\$ 44.800	\$ 4.569.600
8	PISOS	13,9%	\$ 194.600	\$ 19.849.200
9	ENCHAPES, ACCESORIOS	1,1%	\$ 15.400	\$ 1.570.800
10	HIDRÁULICA Y SANITARIA	3,4%	\$ 47.600	\$ 4.855.200
11	ELÉCTRICA	3,6%	\$ 50.400	\$ 5.140.800
12	APARATOS SANITARIOS	0,7%	\$ 9.800	\$ 999.600
13	CARPINTERÍA MADERA	0,5%	\$ 7.000	\$ 714.000
14	CARPINTERÍA METÁLICA	3,6%	\$ 50.400	\$ 5.140.800
15	EQUIPOS ESPECIALES	6,3%	\$ 88.200	\$ 8.996.400
16	CERRAJERÍA	0,2%	\$ 2.800	\$ 285.600
17	VIDRIOS	0,8%	\$ 11.200	\$ 1.142.400
18	PINTURA	1,6%	\$ 22.400	\$ 2.284.800
19	VARIOS	0,8%	\$ 11.200	\$ 1.142.400
20	EQ Y HERRAMIENTAS	4,8%	\$ 67.200	\$ 6.854.400
21	ADMINISTRACIÓN DE OBRA	4,9%	\$ 68.600	\$ 6.997.200
TOTAL				\$ 142.800.000



9 OTRAS CONSIDERACIONES

El inmueble se encuentra ubicado en el Conjunto Residencial Villa Jardín II Etapa, casa 38 en la, Ciudad de Santa Marta – Magdalena.

El predio cuenta con un área de terreno de 102,725 m² y un área construida de 102 m², el área de terreno es obtenida de la documentación jurídica suministrada Certificado de Tradición y Libertad No. 080-60818 Impreso el 27 de noviembre de 2020 del Círculo Registral 080 – Santa Marta. Área corroborada en la Escritura Publica No. 2352 del 10 de noviembre de 2017, otorgada por la Notaria Primera de Santa Marta. El área construida es tomada de la tipología constructiva de las casas dentro de la Conjunto Residencial Villa Jardín II Etapa, corroborada en las imágenes satelitales del sector y en la inspección ocular del predio. Las áreas expuestas en el presente informe valuatorio no constituyen bajo ningún concepto un levantamiento arquitectónico y/o topográfico de las mismas.

El sector cuenta con buenas características, alumbrado, zonas verdes, parques, paraderos, vías pavimentadas en buen estado y zonas comerciales que suplen sus necesidades.

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.

El presente informe valuatorio es válido únicamente para Bancolombia, teniendo en cuenta que la elaboración del mismo se basa en las condiciones contractuales establecidas por dicha entidad. Si se presenta para algún uso Bancario o Personal diferente, la Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raíz no será responsable de este. Si por el contrario se presentan condiciones de cambio o modificaciones por políticas diferentes, estas serán sometidas a verificación y aprobación por el comité interno de la empresa.

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



suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.





10 CERTIFICACIÓN DE AVALÚO

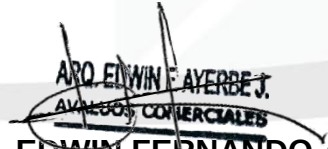
LIQUIDACIÓN GENERAL DEL AVALÚO SOBRE POLITICAS BANCOLOMBIA					
NO	TIPO PREDIO	ÁREA	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CASA 38					
1	TERRENO	102.725	M2	\$ 990.000	\$ 101.697.750
TOTAL TERRENO					\$ 101.697.750
CASA					
1	CONSTRUCCIÓN	102	M2	\$ 1.105.000	\$ 112.710.000
TOTAL CONSTRUCCIONES					\$ 112.710.000
VALOR TOTAL					\$ 214.407.750
VALOR COMERCIAL INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN					\$ 2.102.037

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 noviembre 30 de 2020 es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **DOSCIENTOS CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE. (\$214.407.750).**


Arq. EDWIN FERNANDO AYERBE
RAA – AVAL 82390229


Ing. JUAN CARLOS GONZÁLEZ
RAA – AVAL-1010224113



11 REGISTRO FOTOGRÁFICO

CON. RES. VILLA JARDIN II





CASA 38













12 CERTIFICACIÓN RAA AVALUADOR



PIN de Validación: a370a38



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

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 01 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 01 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 01 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 4



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ



PIN de Validación: a37fDe38



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alicance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 01 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alicance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 28 Ago 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alicance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 01 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alicance Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alicance Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alicance Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen



CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ



PIN de Validación: a370a36



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

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0620, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 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 con el Código RUR-0406, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 30 de Abril de 2021 y hasta el . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 01 de Abril de 2017 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

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

Página 3 de 4



CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ



PIN de Validación: a37f0a36



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 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

a37f0a36

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 Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ



PIN de Validación: bac70b1c



<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) JUAN CARLOS GONZALEZ MURCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010224113, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010224113.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CARLOS GONZALEZ MURCIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 06 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 06 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 06 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 06 Sep 2019	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 3



CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ



PIN de Validación: bac70b1c



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 06 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 06 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance Naves, Aeronaves, Teleféricos, Cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior	Fecha 06 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 06 Sep 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 06 Sep 2019	Regimen Régimen Académico



CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ



PIN de Validación: bac70b1c



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



Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 23 5 - 74 AP 1609

Teléfono: 3204245821

Correo Electrónico: jc044272@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - 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) JUAN CARLOS GONZALEZ MURCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010224113. El(la) señor(a) JUAN CARLOS GONZALEZ MURCIA 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

bac70b1c

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 Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3



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 en la ciudad de Bogotá D. C., y los números de contacto son +031 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 (bienes inmuebles).

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



CORPORACIÓN
**LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**

4/07/2019	73-411-40-89-001-2019-00020-00	Juzgado Primero (1) Promiscuo municipal Libano	Bancolombia S.A.	Gloria Cruz Pulido Montaña
6/09/2017	73-001-40-03-003-2017-00213-00	Juzgado Tercero (3) Civil Municipal de Ibagué	Bancolombia S.A.	Gladys Cardozo de Collazos
22/11/2017	20190809173811571	Juzgado Primero(1) Promiscuo Municipal de Turbaco	Bancolombia S.A.	Javier Romero Gelis
14/09/2017	789-17	Juzgado Octavo (1) civil municipal de Cartagena	Bancolombia S.A.	Camacho Martinez Jairo Andres
6/07/2017	2016-00478-00	Juzgado Primero (1) Civil del Circuito de La Dorada - Caldas	Bancolombia S.A.	Ricardo Caicedo Fernandez
26/03/2014	2014-0047	Juzgado Cuarto (4) civil municipal de Soacha	Bancolombia S.A.	Silva Cantor Fabio
6/12/2016	25736408900120160018900	Juzgado Promiscuo Municipal de Sesquile	Bancolombia S.A.	María Yohanna Pinzón Torres
23/04/2018	110014003019-2018-000269	Juzgado Diez y Nueve (19) Civil municipal de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Garcia Olaya Johana Andrea
4/07/2017	23-001-40-03-005-2017-00397-00	Juzgado Quinto Civil Municipal de Monteria	Bancolombia S.A.	Ailton Cuadrado Vergara
5/06/2014	2014-00047-00	Juzgado Tercero (3) Civil municipal de Buga	Bancolombia S.A.	H.G.B.Ingenieros LTDA
7/12/2018	2018-0141	Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soacha	Bancolombia S.A.	Jorge Leonardo Prado Mayo
28/09/2018	257544189002-2017-00763-00	Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Multiple de Soacha	Bancolombia S.A.	Gonzales Guillermo
22/06/2016	2016-00146	Juzgado Segundo (2) Civil de Circuito de Rionegro Soacha	Bancolombia S.A.	Giraldo Gomez Diana Emperatriz
7/08/2019	0012-2018-00613	Juzgado Doce (12) Civil del Circuito de Oralidad de Medellín	Bancolombia S.A.	Sergio Palcios Correa
9/07/2018	2018-00607-00	Juzgado Promero (1) Civil del Circuito de Oralidad de Medellín	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 Medellín	Bancolombia S.A.	Santa Quintero Pablo Andres
4/08/2017	2017-00575-00	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Oralidad de Envigado	Bancolombia S.A.	Carvajal Almario Gloria Laura y Cardenas Valencia Juan Carlos
10/12/2018	8600140030022018-00436-00	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Mocoa	Bancolombia S.A.	Hernandez España Sandra Mireya



CORPORACIÓN
**LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**

12/02/2019	2018-0018	Juzgado Segundo (2) Civil del Circuito de Ibagué	Bancolombia S.A.	Guarnizo Rodríguez Libia y Rojas Fernandez Eduardo
21/07/2018	47-001-40-53-007-2017-00458-00	Juzgado Septima (7) Civil Municipal de Santa Marta	Bancolombia S.A.	Morales Camargo Nancy Esther
17/10/2017	470014053002201700535-00	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Oralidad Santa Marta	Bancolombia S.A.	Mier Luna Fidiers Gilvanis y Mier Luna Yhojam Euclides
2/04/2018	50-573-31-89-002-2018-00041-00	Juzgado Segundo (2) Promiscuo del circuito de Puerto Lopez	Bancolombia S.A.	Hernandez Hernadez 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
13/09/2018	2018-41600	Juzgado Quince (15) Civil Municipal de Oralidad Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Agreda Martinez luis
12/01/2017	2016-147	Juzgado Segundo (2) Civil de Circuito de Melgar	Bancolombia S.A.	Lamar Leal Hector Pedro
3/08/2017	680013103008-2017-00143-00	Juzgado Octavo (8) Civil del Circuito de Bucaramanga	Bancolombia S.A.	Delgado Paredes Sei Sayonara
26/02/2018	2018-00128	Juzgado Primero (1) de pequeñas Causas y Competencia Multiple de Soacha	Bancolombia S.A.	Rojas Escamilla Diana Katerine
21/02/2018	2017-00046-00	Juzgado Promiscuo del Circuito de Paz de Ariporo	Bancolombia S.A.	Martinez Mora Wilson
3/07/2015	2014-00286-00	Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Cucuta	Bancolombia S.A.	Mendez Agudelo Leonardo y Monsalve de Mendez Merlene
10/03/2015	2015-00035	Juzgado 001 Promiscuo Municipal de Puerto Wilches	Bancolombia S.A.	Abad Bohorquez Rafael Maria



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

22/03/2017	2016-00494	Juzgado Promiscuo Municipal De Tauramena	Bancolombia S.A.	Juan Carlos Vega Tovar y Otro
17/07/2017	OJRE752357	Juzgado Cuarto (4) Civil del Circuito de Neiva	Bancolombia S.A.	Adriana Milena Silva Montes
19/02/2018	11001310304320130056900	Promiscuo Municipal de Cantagallo Bolívar	Davivienda SA	Omaira Medez de Henao
29/08/2019	Número 2019 - 00017 - N° 084	11 Civil Circuito de Bogotá D. C.	Davivienda SA	Montajes Industriales ARD SAS y otros
5/09/2019	11001400307020170113200	70 Civil de Bogotá D. C.	Davivienda SA	John Helver Zambrano Salcedo
27/05/2019	253684089001 2018 00090 00	Promiscuo Municipal de Jerusalén Cundinamarca	Davivienda SA	Juan Carlos Ávila
8/05/2018	11001-31-03-017-2015-00497-00	Promiscuo Municipal de Cumaral Meta	Davivienda SA	Julio Cárdenas Ortiz
10/05/2016	2016-00034	Primero Civil del Circuito de Pamplona	Davivienda SA	Parra Perez Carmen Luisa Vera Florez Victor Julio
7/09/2016	2016-00022	Promiscuo Municipal de Cacota	Davivienda SA	Vera Florez Ciro Vera Florez Isidoro
22/04/2015	No suministrado	Segundo Civil de Circuito de Oralidad de Pamplona	Davivienda SA	Montañez Solano Golfan
16/03/2018	2018-00103	Primero Civil municipal de Pamplona	Davivienda SA	Gelvez de Moncada Ana de Jesús
20/02/2013	No suministrado	Promiscuo Municipal de Chitaga	Davivienda SA	Villamizar de Villamizar Ana Victoria Villamizar Villamizar Antonio Villamizar Villamizar Rooselveth Antonio
12/11/2015	2015-00381-00	Sexto civil del circuito de oralidad de Cúcuta	Davivienda SA	Rico Palacios Edinson
6/12/2018	680014-003-004-2017-00596-01	Sexto civil de ejecución de sentencias de Bucaramanga	Davivienda SA	Rincón Rueda Robinson
17/11/2016	680814003005-2016-00651-00	Cinco Civil Municipal de Barrancabermeja	Bancolombia S.A.	Angarita Contreras Holbeing Frank
20/07/2017	2016-00387	Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Aguazul	Bancolombia S.A.	Carlos José Urrutia Vargas
1/09/2017	2016-00352-00	Segundo civil municipal de Cúcuta	Davivienda SA	Maria Clara Perez de Corzo
28/07/2017	544053103001	Juzgado civil del circuito de los patios	titularizadora colombia s.a hitos	Lemus Boada Laine Tatiana Rojas Betancour Javier Raul



28/03/2016	2015-542	Juzgado noveno civil municipal de cucuta	Davivienda SA	Luis Antonio Perez Martinez
------------	----------	---	---------------	--------------------------------

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.

NOTA ACLARATORIA: Con respecto al numeral 7 del art. 226 del C. G. P, no se tienen restricciones asociadas. Con respecto a los numerales 8 y 9 del art. 226 del C. G. P, las metodologías aplicadas se basan en lo contenido en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

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.



LA UNIVERSIDAD DE LA SALLE


Presidencia de la Universidad
Resolución 0057 del 12 de febrero de 1988

EN ATENCIÓN A QUE

Edwin Fernando Ayerbe Jara
C.C. 82.590.229 de Fusagasugá - Cmarca.

HA CURSADO TODOS LOS ESTUDIOS Y CUMPLIDO LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA
UNIVERSIDAD Y LAS DISPOSICIONES LEGALES PARA OPTAR EL GRADO UNIVERSITARIO
EN LA FACULTAD DE

Arquitectura

LE OTORGA
EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y POR AUTORIZACIÓN DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL

EL TÍTULO DE

Arquitecto

EN FE DE LO CUAL FIRMAMOS Y SELLAMOS ESTE DIPLOMA
BOGOTÁ, D.C. A LOS 6 DÍAS DEL MES DE **Diciembre** AÑO DE 2002


Guillermo Borgeza Heredia
SECRETARIO GENERAL


Mauricio Este Cadena
DIRECTOR


Fabio Galindo Cárdenas
C.O. 1046

Asociado al folio 126 Libro 4
Bogotá, D.C., República de Colombia
Día 6 Mes **Diciembre** Año 2002
Registro 5218



LA CORPORACION
UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA
PERSONERÍA JURÍDICA RESOLUCIÓN No. 003881 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 1992. MINISTERIO DE JUSTICIA.

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Gerencia de Proyectos

A

Edwin Fernando Geyerbecara

CEDULA DE C. No. 82.390.229 EXPEDIDA EN Trujagacá

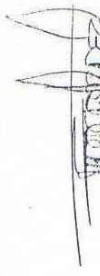
QUIEN CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADÉMICOS EXIGIDOS POR LA
UNIVERSIDAD, EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE Bogotá, EL DIA 6 DEL MES DE Abril DEL AÑO 2005


PRESIDENTE DE LA CORPORACION


DECANO DE LA FACULTAD


RECTOR DE LA UNIVERSIDAD


SECRETARIO GENERAL DE LA CORPORACION

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA
ACTA DE GRADO No. EGP-309
LIBRO DE REGISTRO No. 10
FOLIO No. 5973
FECHA 6 de Abril de 2005

16544



REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y EN SU NOMBRE



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Avalúos

A

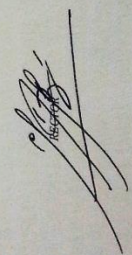
Edwin Fernando Ayerbe Jara

Con C. C.No. 82.390.229 de Fusagasugá

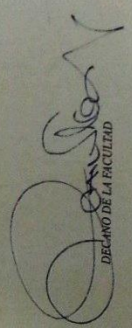
QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS,
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

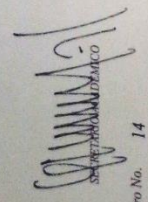
DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. A LOS 4 DÍAS DEL MES DE Octubre DE 2013


RECTOR


SECRETARIO GENERAL


DECANO DE LA FACULTAD


SECRETARIO DE REGISTRO

No. **13898** Registro No. F.I. 15130 Folio No. 119 Libro No. 14



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

Facultad de Ingeniería
Especialización en Avalúos

EL SUSCRITO COORDINADOR DE LA ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS
REGISTRO ICES 130153706581100111201 DE 2003 -REGISTRO CALIFICADO DEL MINISTERIO DE
EDUCACIÓN NACIONAL ADSCRITA A LA FACULTAD DE INGENIERÍA DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
REGISTRO SNIES 16159

CERTIFICA QUE:

Que **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA** identificado con C.C. No. 82.390.229 cursó y aprobó la "LINEA DE PROFUNDIZACIÓN EN AVALÚOS ESPECIALES", cursada entre el 31 de agosto de 2018 y el 10 de marzo de 2019 con un total de 15 créditos equivalentes a 720 horas de trabajo directo, colaborativo y autónomo y según el plan de estudios descrito a continuación:

ASIGNATURA	CREDITOS*	MODULOS	ESTADO
VALORACION AMBIENTAL	3	Valoración ambiental	APROBADA
PATRIMONIO CULTURAL Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	2	Patrimonio Cultural	APROBADA
		Obras Especiales	
VALORACION EMPRESARIAL	3	Empresas	APROBADA
		Intangibles	
VALORACION DE ARTES Y JOYAS	1	Arte	APROBADA
		Joyas, oro y otras gemas	
MAQUINARIA Y EQUIPO	3	Norma Internacional Contable	APROBADA
		Valoración Contable	
		Maquinaria y Equipo	
ELECTIVA 1	1	Inventarios y Valoración de Muebles	APROBADA
		Valoración de Semovientes	
		Valoración de Servidumbres	
PROYECTO	2	Proyecto Especiales	APROBADA
TOTAL CREDITOS	15		

*Un (1) crédito académico equivale a 40 Horas: HTD (Horas de Trabajo Directo), HTC (Horas de Trabajo Colaborativo) y HTA (Horas de Trabajo Autónomo). *Las asignaturas se aprueban con una nota igual o superior a 3.5 (Notas de 1.0 a 5.0).

La presente certificación se expide con destino al Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A) a los catorce (14) días del mes de Mayo de 2019.


Ing. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
Coordinador Especialización en Avalúos

PBX 57(1)323 9300 Ext. 1412
Carrera 7 No 40 B 53, Piso 4, Bogotá D.C. - Colombia
Acreditación Institucional de Alta Calidad. Resolución No. 23096 del 15 de diciembre de 2016

Línea de atención gratuita
01 800 091 44 10
www.udistrital.edu.co
avaluos@udistrital.edu.co



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS **Nº URB-0620**

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

CERTIFICA QUE:

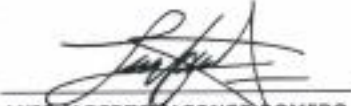
EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
C.C.82390229

R.N.A. 2089

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 1/12/2016
Fecha de vencimiento: 31/12/2020

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verificar la validez de la información a través de la línea 0205003 y nuestra página web www.rna.gov.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



Fecha de aprobación: 01/12/2016
Fecha de vencimiento: 31/12/2020



CORPORACIÓN
**LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES ESPECIALES N° **ESP-0006**





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
C.C. 82390229

R.N.A. 2089

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Especiales	210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. 210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/04/2017
Fecha de vencimiento: 30/04/2021

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 8205033 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RCIFR02
Versión: 2

Página 1 de 1



ACREDITADO
ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN

ISO/IEC 17024:2013
14-OCF-008