

35

REPUBLICA DE COLOMBIA

VIGENCIA 2019

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

MUNICIPIO DE CHOACHI

RODRIGUEZ RODRIGUEZ CARLINA-DE-LO Identificado(a) Con Cédula de Ciudadanía Número 000041709239 Aparece Inscrito en el catastro vigente de este municipio Como Propietario del Predio:

Número Catastral : 00-00-0013-0277-000
Código Igac : 25-18-1000-0000-000-13-02-7700-0000-000
Propietario : RODRIGUEZ RODRIGUEZ CARLINA-DE-LO
Sector : RURAL
Dirección : EL ENCANTO
Avalúo : \$38,780,000.
Area : 0 Hectáreas y 7530 m2
Area construida : 0 m2
Expedido en CHOACHI a los 8 Días del mes de Agosto del 2019



SECRETARIA HACIENDA MUNICIPAL

"UNIDOS PROGRESAMOS MAS"

Calle 3 No 3-41 Telefax: 091 8486806 Paque Principal

ANEXO RESUMEN AVALÚOS BANCOLOMBIA

36

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	CARLINA DE LOS ANGELES RODRIGUEZ RODRIGUEZ		
CC	41709239		
FINCA	Finca El Encanto		
TIPO DE INMUEBLE	ESTRATO	AUA	
VEREDA	Vereda El Resguardo		
CHOACHI	Choachi		
DEPARTAMENTO	CUNDINAMARCA		
CARRETEABLE VEREDAL	Carreteable veredal		
MAURICIO GARCÉS	MAURICIO GARCÉS		
79595942	79595942		
AVAL - 79595942	AVAL - 79595942		

OBJETO AVALÚO	Remate
RADICADO	PRG_2019_2540182
FECHA	Octubre 7 de 2019.

OCUPANTE	Propietario
CONDICION	Lote en buen estado
EDAD (AÑOS)	N/A
REMODELADO	No
TIPO DE INMUEBLE	Finca agricola
USO ACTUAL	Agricola

COORDENADAS

73°54'41.5"W	LATITUD	04°31'35.4"N
VALOR COMERCIAL	\$	195.780.000
VALOR ASEGURABLE	\$	-
VALOR TERRENO	\$	195.780.000
TIEMPO DE COMERCIALIZACION		Entre 9 y 15 meses

CALIFICACION DE GARANTIA

Observaciones:	SI		Observaciones:
	B		

INFORMACION DE AREAS / NORMATIVIDAD
DILIGENCIE SOLO UN LADO DE ACUERDO CON LA NATURALEZA DEL INMUEBLE
(INMUEBLE PH O INMUEBLE SIN PH)

INMUEBLES EN PH

INMUEBLES SIN PH

INFORMACION DE AREA P H	
Clasificación del suelo	
Principal Norma	

Área Lote	7530 m2	Frente	N/A
Forma	Irregular	Fondo	N/A
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 405 de 2011, por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Puerto Salgar (PBOT)
Uso principal Norma	Agropecuario
Altura permitida	No se observó
Índice de ocupación	No se observó
Densidad Permitida	No se observó
Índice de construcción	No se observó

CONSTRUCCION	
Área	
Área	
Área	
Área	

Área medida en la Inspección	7.530,00 m²
Área registrada en títulos	7.530,00 m²
Área susceptible de legalización	Sin información
Área Catastral	7.530,00 m²
Área licencia de construcción	Sin información
Área valorada	7.530,00 m²

INFORMACION DE RIESGOS

Riesgo POT %	NO	El lote cuenta con cultivos	NO
--------------	----	-----------------------------	----

RADICADO.

17 DE JUNIO DE 2019

32
deloitte.



AVALUO COMERCIAL PRG 2019 2540182

Terreno "El Encanto"
Vereda El Resguardo
Municipio de Choachí
Cundinamarca.

BANCOLOMBIA
Octubre 7, 2019

Deloitte

Deloitte Asesores y Consultores Ltda.
Cra. 1 No. 54 - 99
Tel: 850 510 550-2
Bogotá - Colombia

Tel: 5711 5481810
Fax: 5711 2178088
www.deloitte.com.co

Bogotá, D.C. Octubre 7 de 2019

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

Estimada Carolina,

De acuerdo con la solicitud de BANCOLOMBIA S.A. (en adelante "BANCOLOMBIA" o el "Cliente"), el equipo de Financial Advisory de Deloitte Asesores y Consultores Ltda. (en adelante "Deloitte" o el "Valorador"), ha realizado una estimación de valor comercial de un lote de terreno (en adelante el "Inmueble") localizada en el área rural del municipio de Choachí, Cundinamarca., propiedad de CARLINA DE LOS ANGELES RODRIGUEZ RODRIGUEZ.

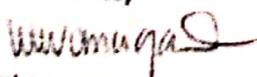
Este trabajo fue realizado tomando como base la información facilitada por el Cliente y no está dentro del alcance de este proyecto la realización de una auditoría sobre la misma. De esta forma, Deloitte no asume ninguna responsabilidad futura por la precisión de la información utilizada.

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

La presente estimación de valor es emitida con fecha de estimación (en adelante "Fecha de Estimación") de 7 de octubre de 2019 y no asumiremos responsabilidad de actualizar su contenido, o el de esta carta, por hechos o circunstancias que pudieran ocurrir con posterioridad a dicha fecha. Este informe ha sido preparado para uso exclusivo del cliente, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito ni debe facilitarse a terceras partes sin nuestro previo consentimiento por escrito.

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

Atentamente,



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

Deloitte Asesores y Consultores Ltda.

Contenido

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

Resumen Ejecutivo

Cliente: CARLINA DE LOS ANGELES RODRIGUEZ RODRIGUEZ
41709239
NIT / C.C. Cliente: Finca El Encanto, Vereda El Resguardo.
Dirección: El Resguardo.
Vereda: Choachí.
Municipio: Cundinamarca.
Departamento: Carreteable veredal.
Vía de Acceso: Mauricio Garcés
Nombre del Valorador: 79595942
Cédula del Valorador: AVAL - 79595942
RAA:

Antecedentes

Objeto del Avalúo: Otra negociación.
PRG_2019_2540182
Radicado: Octubre 7 de 2019.
Fecha: Propietario.
Ocupante: Buen estado
Condición: En esta valoración no aplica
Edad (Años): No
Remodelado: Finca agrícola y ganadera.
Tipo de Inmueble: Agrícola.
Uso Actual:

Coordenadas

Latitud: 04° 31' 35.4" N
Longitud: 73° 54' 41.5" W

Resumen de las Estimaciones de Valor

Valor Comercial: \$ 195.780.000
Valor Asegurable: 0
Valor del Terreno: \$ 195.780.000
Valor de las Construcciones: 0
Tiempo de Comercialización: 9 - 15 meses.

Calificación de la Garantía

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

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

Inmuebles NPH	Rural
Clasificación del suelo:	Agropecuario
Uso principal Norma:	
Construcción:	N/A.
Área Privada:	El predio no presenta construcciones
Área Construida:	N/A
Área Libre:	N/A
Área Catastral:	N/A
Área medida en la inspección:	El predio no presenta construcciones
Área Valorada:	0%
Vacencia:	7.530 m ² Documento de Avalúo Catastral.
Área de Lote:	7.530 m ² Fuente: Pág. web Igac.gov.com
Área Lote Catastral:	Irregular
Forma:	Plana.
Topografía:	

Normas de Uso del Suelo

Decreto / Acuerdo:	Acuerdo 005 del 3 de junio del 2000, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Choachí. (EOT)
Uso Principal Norma:	Agropecuario
Altura Permitida:	No se observó.
Índice de Ocupación:	No se observó.
Densidad Permitida:	No se observó.
Índice de Construcción:	No se observó.
Tipología:	No se observó.

Información de Riesgos

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

Información de Riesgos (continuación)

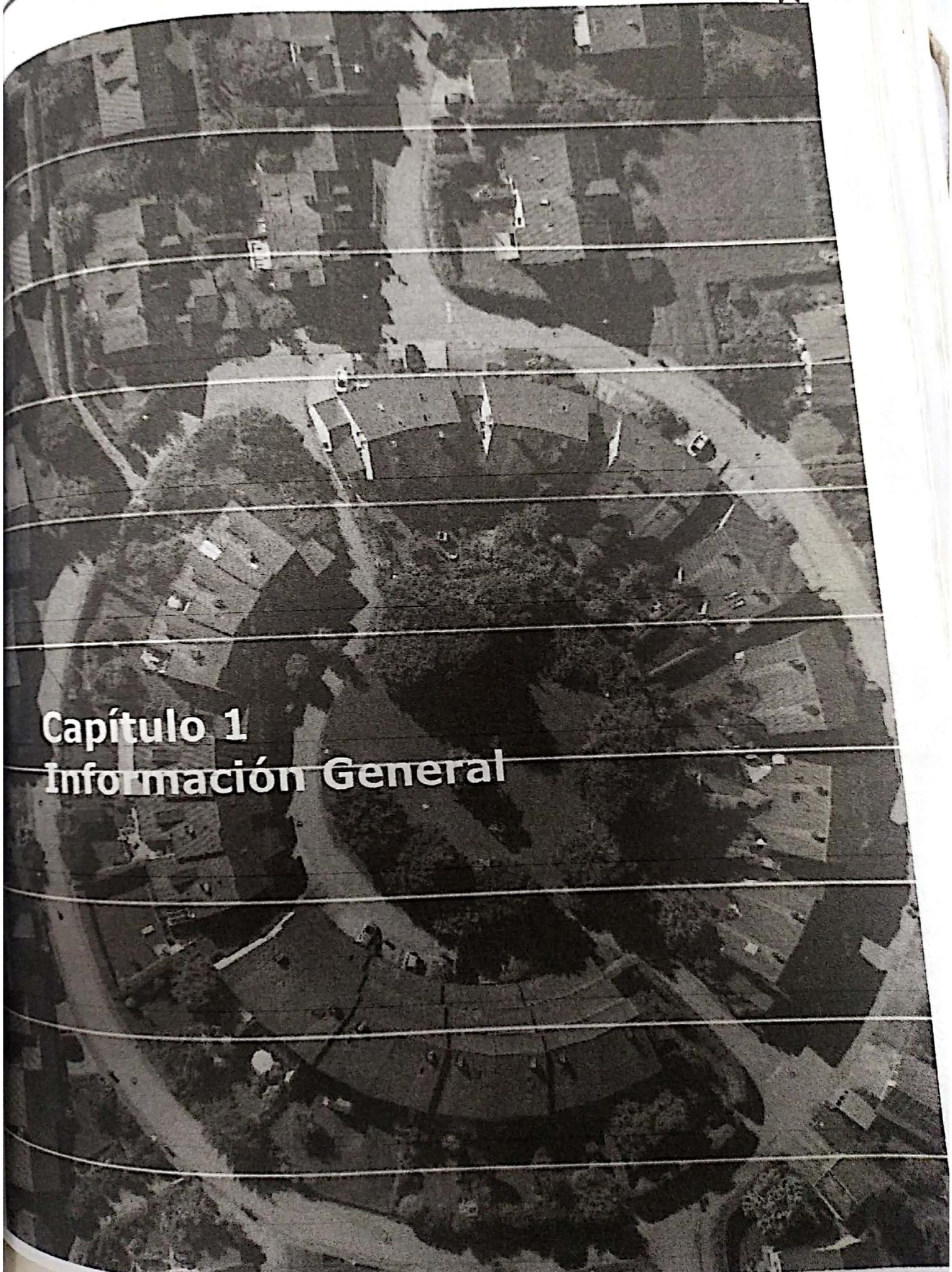
¿Tiene conocimiento de que el predio haya sido abandonado por el poseedor, ocupante o tenedor?	No
¿Tiene conocimiento de desplazamiento forzado en la zona?	No
¿Se encuentra localizado en municipios o barrios que presenten problemas de inseguridad, orden público, conflicto armado o emergencia social?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

43

Deloitte

o personalizadas que a futuro limiten el uso de otra actividad?

Cuadro de Valoración					
Matricula	Descripción	Unidad	Area (m2)	COP\$/m ²	Valor COP \$
152-59578	Lote	M2	7.530.00	\$ 26.000	\$ 195.780.000
Subtotal		Fecha Avalúo:	2019-10-7	Total, Valor Comercial:	\$ 195.780.000

An aerial photograph of a residential neighborhood. The houses are arranged in a grid-like pattern, with a large, dark, irregularly shaped green space in the center. The image is in black and white and has a slightly grainy texture. The page is curved, and there are some horizontal lines across it, possibly from a scanner or a binding.

Capítulo 1 Información General

RS



Capítulo 1 - Información General

Identificación del Cliente o Solicitante

Nombre o Razón Social:
NIT / C.C. Cliente

CARLINA DE LOS ANGELES RODRIGUEZ RODRIGUEZ
41709239

Identificación del uso que se pretende dar a la valuación

Objeto de Valuación:

Determinar el valor comercial de la finca localizada en el área rura del Municipio de Choachí, Cundinamarca, vereda El Resguardo., para una finalidad de otra negociación.

Destinatario de la valuación:

BANCOLOMBIA - Conciliación con Clientes.

Responsabilidad del Valorador

Nota 1:

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

Nota 2:

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

Fechas del encargo valuatorio

Fecha de solicitud y aporte de documentos:
Fecha de la visita y verificación del inmueble:
Fecha del informe y aplicación de valor:

30 de septiembre de 2019
4 de octubre de 2019
7 de octubre de 2019

Bases de la Valuación

Bases de la valuación:

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

Tipo de valor:

Valor de Mercado.

Definición:

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

Fuente:

NTS M 01 - 2016

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

Tipo de propiedad: Finca agrícola y ganadera.

Documentos suministrados que certifican la propiedad:
Escritura pública 751 del 5 de octubre de 2004 de la Notaría Única de Cáqueza.
Certificado de tradición y libertad 152-59578 Impreso el 8 de agosto de 2019.

Ámbito del encargo valuatorio: Determinar el valor de mercado de la propiedad.

Identificación de las características físicas

Tipo de ubicación: Colombia.

Departamento: Cundinamarca.

Municipio: Choachí

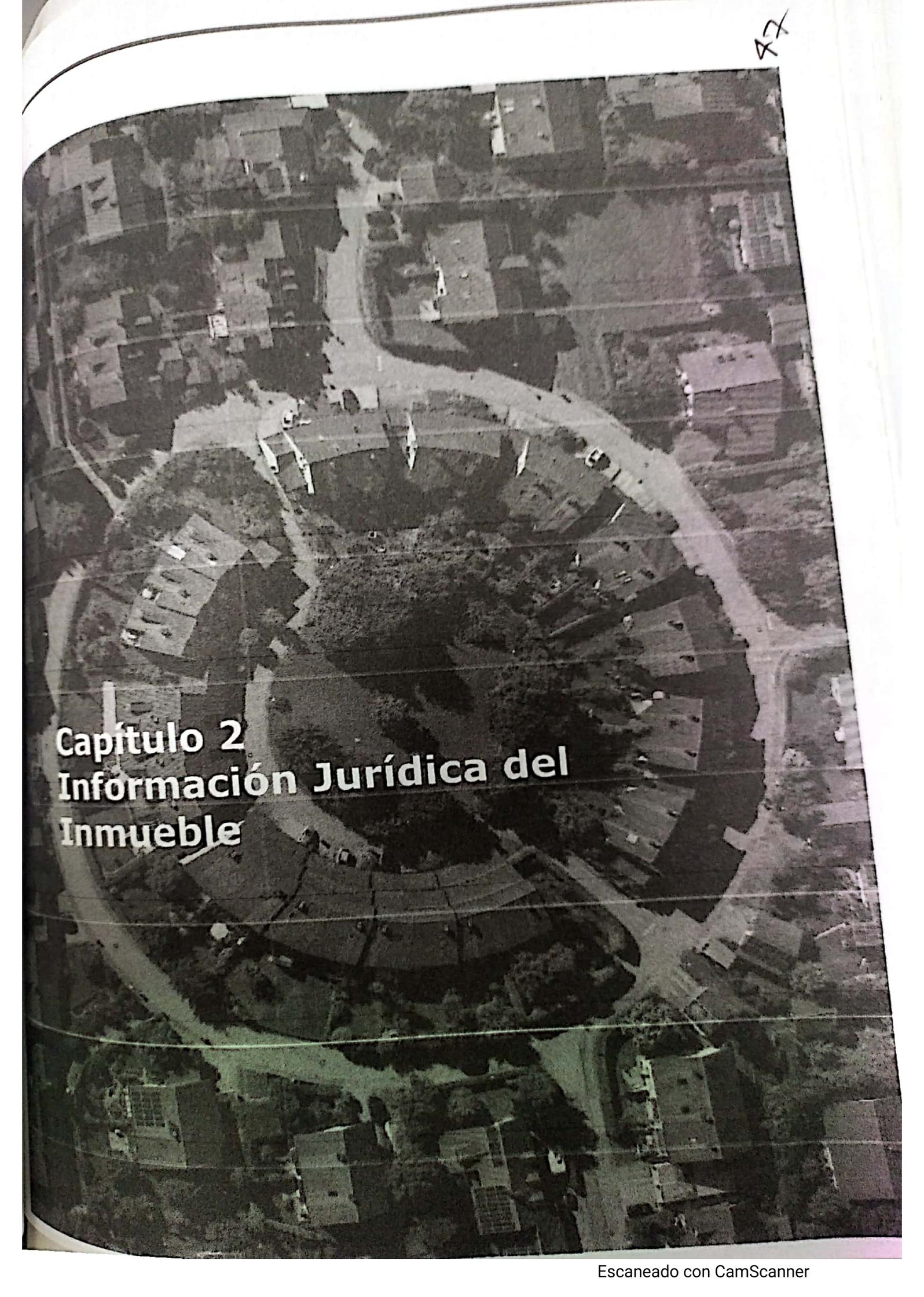
Dirección: El Encanto, Vereda El Resguardo

Vereda: El resguardo.

Localización Específica coordenadas:
Longitud: 73° 54' 41.5" W Latitud: 04° 31' 35.4" N

Mapa de localización:





Capítulo 2
Información Jurídica del
Inmueble

Tipo de propiedad

Finca agrícola y ganadera.

Tipo:

Identificación del propietario

CARLINA DE LOS ANGELES RODRIGUEZ RODRIGUEZ

Nombre:

41709239

Identificación:

Identificación de la tradición del Inmueble

152-59578

Matrícula Inmobiliaria:

Escritura pública 440 del 31 de mayo de 2005 de la Notaria de Cáqueza.

Título de propiedad:

25181000000130277000

Cédula Catastral:

N/A

CHIP:

No se observó.

Licencia de construcción:

No aplica.

Reglamento de propiedad horizontal:

Gravamen:

El predio se encuentra bajo gravamen de Embargo ejecutivo con Acción Personal, según oficio 2280 del 25 de julio de 2018 del Juzgado 19 del Circuito de Bogotá. D.C.

Nota:

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

An aerial photograph of a city, likely in a developing country, showing a river winding through the urban landscape. A prominent bridge crosses the river in the middle of the image. The city is densely packed with buildings, and there are significant areas of greenery and open spaces interspersed among the structures. The overall scene depicts a complex urban environment with a mix of built-up areas and natural elements.

Capítulo 3

Características generales del sector



Capítulo 3 – Características Generales del Sector

Localización

Zona o sector:

San Choachí oficialmente San Miguel de Choachí, es un municipio colombiano del departamento de Cundinamarca, ubicado en la Provincia de Oriente, a 42 km al Oriente de Bogotá.

Delimitación del sector:

Norte: La Calera y Fómeque.
Sur: Ubaque y Fómeque.
Oriente: Fómeque.
Occidente: Bogotá.

Plano de localización sector:



Actividades predominantes del sector

Actividad:

El Municipio de Choachí sustenta su Economía en las explotaciones Agrícolas, Pecuarias y Mineras. Actualmente se explotan los atractivos turísticos, e igualmente la gastronomía.

Usos:

El municipio cuenta con 12 quebradas las cuales van a desembocar en el Río Blanco, el cual atraviesa el municipio por el centro de Norte a Sur.

Estrato socioeconómico:

Se encuentran los usos Agropecuario, Industrial, pecuario, y vivienda campestre principalmente.
No se observó.

Vías de acceso

Vías principales.

Vía Bogotá - Choachí. Distancia desde Bogotá: 38 km
Vía Villavicencio - Ubaque - Choachí.
El municipio de Choachí se encuentra comunicado por

Estado de conservación de la red vial:

carretera departamental desde Bogotá hasta la cabecera municipal; dispone de 7 m de ancho y una longitud de 38 km.

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

Infraestructura Urbanística

Amueblamiento urbano:

Choachí está en su integridad en una zona con rocas sedimentarias de edad cretácica. El casco urbano y la cuenca del río Blanco están dentro de la Formación Fómeque, donde se han evidenciado fenómenos de remoción en masa. Así mismo, hay un intenso plegamiento y fallamiento. Presenta amueblamiento urbano en el casco urbano del municipio.

Andenes y Sardineles:

En el área urbana.

Alumbrado Público:

Cuenta con iluminación en el área urbana.

Topografía:

Quebrada, inclinada.

Servicios públicos:

Acueducto:

Veredal,

Energía:

Empresa De Energía De Cundinamarca S.A. E.S.P.

Gas natural:

N/A

Recolección de basuras:

N/A

Voz y datos:

No se observaron.

Servicio de transporte público

Transporte público:

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

Cubrimiento:

Sobre las vías principales anteriormente mencionadas y sobre las zonales y locales.

Frecuencia:

Se desconocen los horarios de frecuencia de las empresas de transportes.

53

Acuerdo 005 del 3 de junio del 2000, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Choachí. (EOT)

SUELO RURAL

ARTICULO 41. - Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano y delimitada por los acuerdos vigentes en la fecha de expedición del presente acuerdo o de acuerdo con aquellos que se adopten en el futuro en concordancia con las disposiciones legales. El suelo Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística.

Unidad 12. Suelos con uso principal institucional, de servicios e infraestructura, donde se deben llevar a cabo los proyectos de plantas de tratamientos de aguas servidas para el casco urbano con uso condicionado el urbano. En la vereda Resguardo, sectores bajo y norte según mapa de Unidades de Manejo.

Usos permitidos:

- Plantas para el tratamiento tecnificado de desechos líquidos.
- Agropastoreo implantado en pendientes menores a 45 grados y con labores adecuadas para el control de la erosión.
- Todos los predios tendrán que dedicar proporcionalmente a su área un porcentaje superior al 10% a la reforestación con especies nativas o árboles frutales. Se iniciará la cultura de las cercas vivas para las medianías.
- Parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre.
- Reforestación.
- Adecuación de suelos, con fines exclusivos de rehabilitación morfoecológica.

Usos condicionados:

- Agroindustria.
- Proyectos agrícolas con abonos orgánicos.
- Granjas porcícolas y avícolas según plan de manejo.
- Explotación minera manual o artesanal.
- Riego por aspersión controlada.

Usos prohibidos:

- Usos urbanos.
- Industriales a gran escala.
- Riego por zanja y manguera a Chorro suelto.

An aerial photograph of a city, likely Bogotá, Colombia, showing a winding river (the Bogotá River) and a large central park area (Bosque de Bolívar). The city is built on a hillside, and the river flows through the center. The text is overlaid on the lower left portion of the image.

Capítulo 5
Características Específicas
del Inmueble

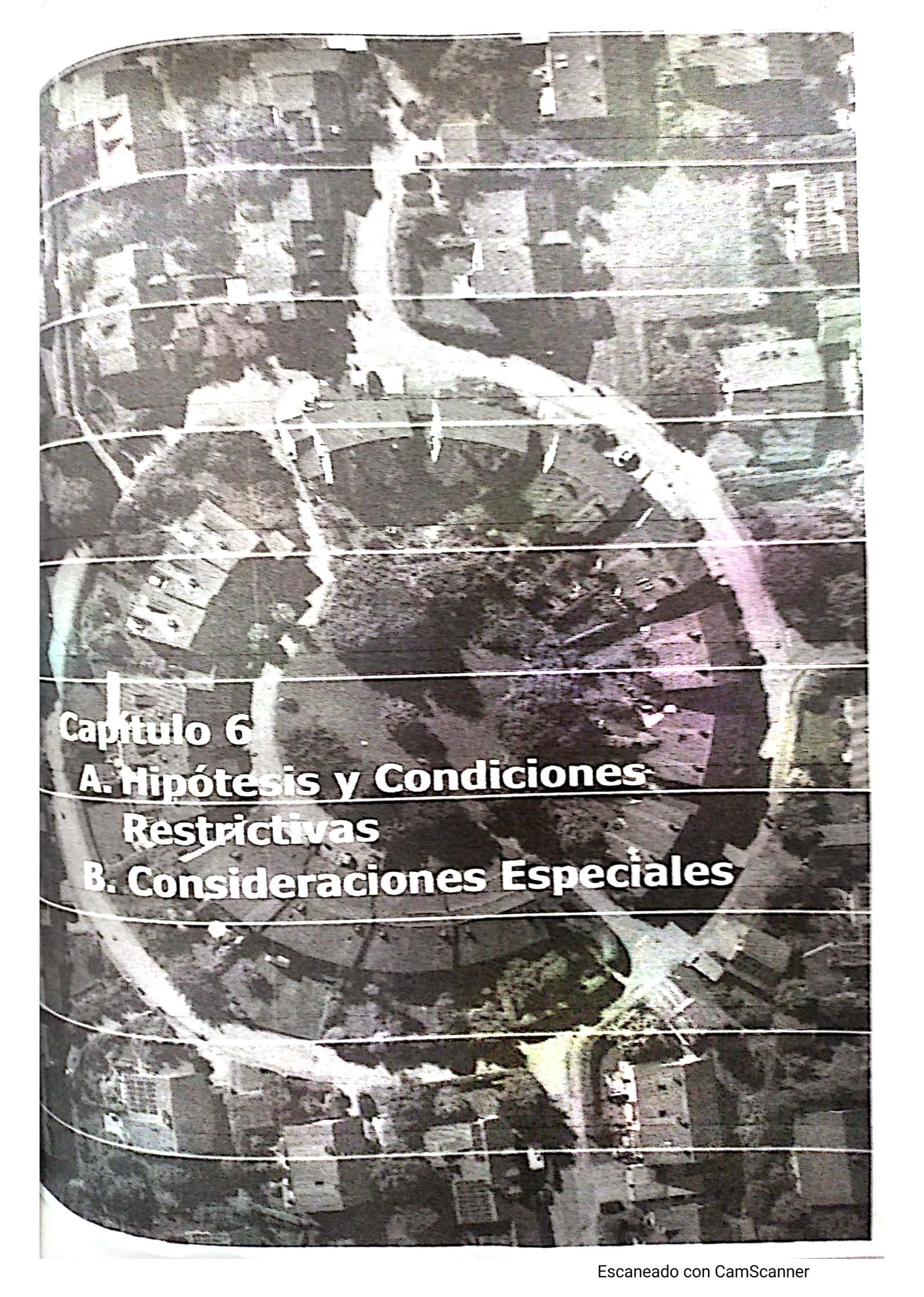
Capítulo 5 - Características Específicas del Inmueble

Generalidades del inmueble
Tipo de inmueble: Finca agrícola
Uso actual: Pastizales.
Ubicación dentro de la manzana: No aplica a este tipo de predios.

Terreno
Área de Terreno: 7.530 m²
Fuente: Escritura pública, certificación catastral.
Linderos generales: Contenidos en la escritura 377 del 24 de abril de 1947
Notaria de Fomeque.
Topografía: Ondulada, con pendientes bajas.
Forma: Irregular
Frente sobre la vía - Relación frente-fondo: N/A
Cerramiento: En postes de madera con alambre de púas.
Reglamentación uso del suelo: Agro pastoril.

Características específicas de la construcción
Descripción general de la construcción: Se trata de un lote de terreno sin construcciones y cerramiento en postes de madera y alambre de púas.

Servicios públicos domiciliarios
Servicios: Acueducto veredal, acometida Codensa.



Capítulo 6

**A. Hipótesis y Condiciones
Restringidas**

B. Consideraciones Especiales

A. Hipótesis y condiciones restrictivas

Problemas de estabilidad y suelos:

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista, ya que cuenta con obras de mitigación de remoción en masa como la pavimentación de las vías, alcantarillado pluvial y de aguas residuales. A su vez, el sector se encuentra urbanizado en su totalidad.

Impacto ambiental y condiciones de salubridad:

El sector no cuenta con un tránsito vehicular de alto flujo, la contaminación auditiva y de acumulación de gases es baja, sin afectar de manera negativa en a los habitantes de este sector.

Servidumbres, cesiones y afectaciones viales:

Servidumbre vía hacia otras fincas se comparte el mantenimiento.

Seguridad:

El sector no presenta afectación por alguna situación de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva, proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

Problemática Socioeconómica:

No existe ningún problema social, ni la existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien objeto de valuación.

B. Consideraciones Especiales

Del Sector:

Sector con influencia agrícola cercano al casco urbano con deficientes vías de acceso.

Del Inmueble:

Terreno agropastoril con pastizales sin ningún uso.

Jurídicas:

No presenta construcciones.

El predio se encuentra bajo gravamen de Embargo Ejecutivo con Acción Personal, según oficio 2280 del 25 de julio de 2018 del Juzgado 19 del Circuito de Bogotá. D.C.

Económicas:

No se observaron.



Capítulo 7
Metodología valuatoria
empleada

Método comparativo de mercado

Definición:

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

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

Aplicación:

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

Ajustes:

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

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

Muestra de mercado de casas comparables

Descripción	Superficie (m ²)	Valor (COP)	Estado	Localización	Ajuste Mercado	Ajuste Área	Ajuste Forma	Ajuste Utilidad	Valor Ajustado (COP)	Valor Original (COP)	Factor	Propiedad
Ventas Casas, Ciudad, Cundinamarca	4.332	\$ 110.000.000	0%	0%	0%	-5%	0%	-5%	\$ 104.300.000	\$ 110.000.000	24,123	Nova Nova Bienes Raíces - 3180290318
Ventas Casas, Ciudad, Cundinamarca	4.128	\$ 100.000.000	0%	0%	0%	-5%	0%	-5%	\$ 94.750.000	\$ 100.000.000	24,364	Nova Nova Bienes Raíces - 3180290318
Ventas Resguardos, Ciudad	10.700	\$ 820.000.000	0%	-30%	0%	-12%	0%	-42%	\$ 301.800.000	\$ 820.000.000	24,147	FP Inversiones Inmobiliarias SAS - 3041326877
Ventas Resguardos, Ciudad	8.442	\$ 230.000.000	0%	-19%	0%	-10%	0%	-29%	\$ 172.600.000	\$ 230.000.000	24,777	RENTASA - Rincón - 3213711847

Resultado de la aplicación del análisis estadístico:

Valor promedio m	\$	26.083
Valor mínimo m2	\$	24.123
Valor máximo m2	\$	28.187
Desviación	\$	1.772
Coef. Var		6,79%
Media mas 1 dev	\$	27.860
Media menos 1 dev	\$	24.315

Memoria de cálculo:

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



Capítulo 8
Certificación de valor



Capítulo 8 - Certificación de Valor

Certificado de Valor Comercial

AVALUO COMERCIAL PRG 2019 2540182
Terreno "El Encanto"
Vereda El Resguardo
Municipio de Choachí
Cundinamarca.

DESCRIPCIÓN	AREA (m ²)	VALOR COMERCIAL (\$/m ²)	VALOR TOTAL (COP\$)
TERRENO			
El Encanto	7.530,00	\$ 26.000	\$ 195.780.000
TOTAL TERRENOS	7.530,00		\$ 195.780.000

SON: CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL (\$ 195.780.000) PESOS MONEDA
LUXKIENTE.

Socio FA:

Manager FA:

Atentamente,

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

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



Capítulo 9 Declaración de cumplimiento

Capítulo 9 - Declaración de cumplimiento

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

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

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

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

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

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

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

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

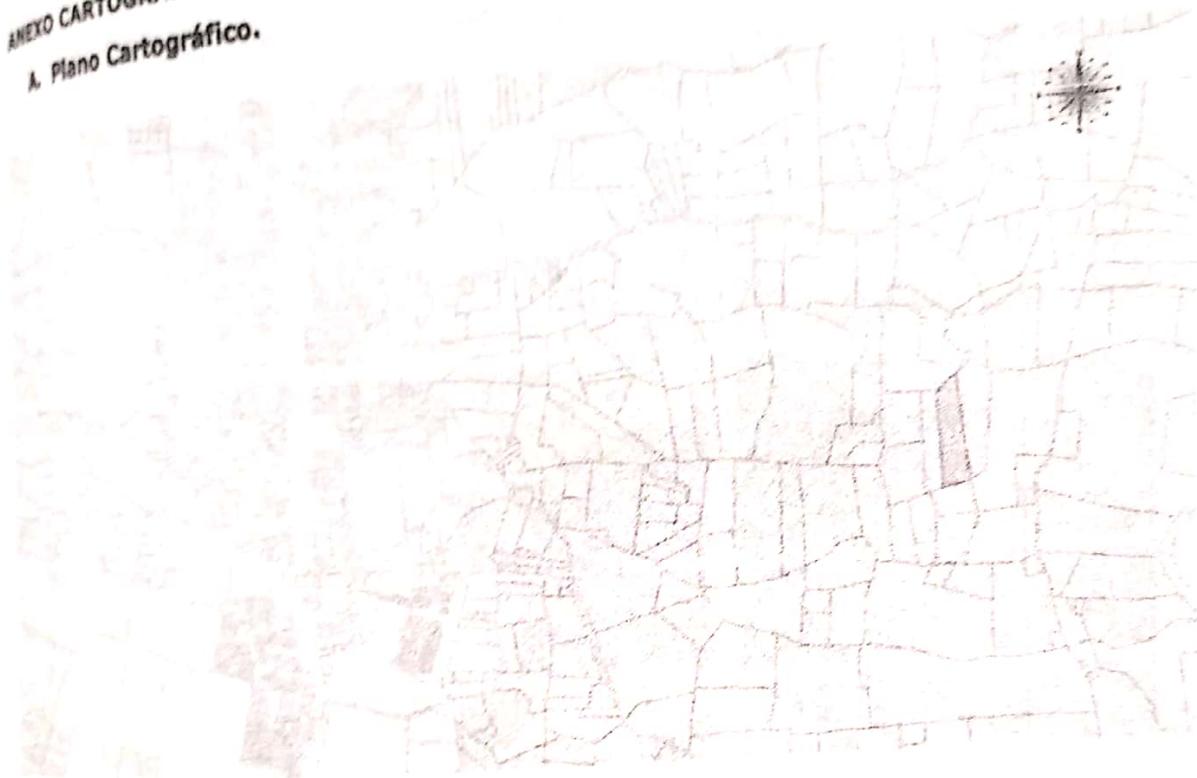
Nadie, con excepción de las personas específicas del informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.



Capítulo 10
Registro cartográfico y
fotográfico

Deloitte.

ANEXO CARTOGRAFICO
A. Plano Cartográfico.

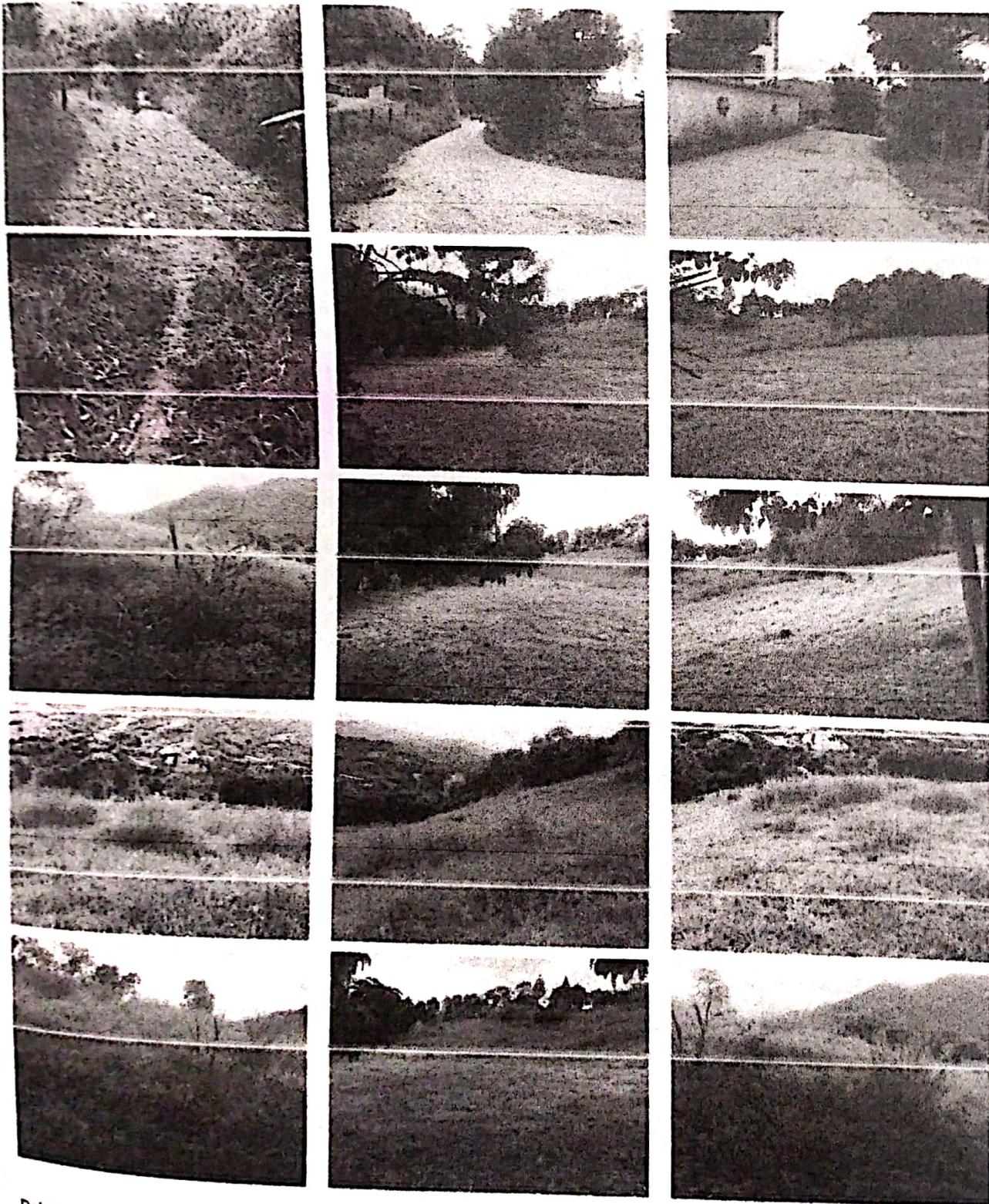


B. Plano localización Inmueble



ANEXO FOTOGRAFICO

A Vías de Acceso, Entorno y aspecto General del Predio.



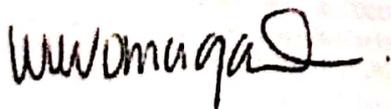
Capítulo 11
Certificaciones

Deloitte.

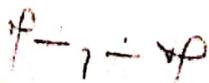
Certificaciones

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

Atentamente,



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



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

Deloitte.



PIN de validación: b36b0ab2



71

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MAURICIO GARCES HERRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79595942.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b36b0ab2

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

37F

Señor(a):

JUZGADO 04 CIVIL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.
(JUZGADO ORIGEN: 19 CIVIL DE CIRCUITO)

E. S. D.

Referencia: Radicación No. **2018 - 356** Proceso **EJECUTIVO SINGULAR** de **BANCOLOMBIA S.A** contra **LUIS FELIPE RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ Y CARLINA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ.**

Con el presente escrito, de acuerdo a lo ordenado en auto calendarado del 19 de octubre de 2018, y con fundamento en el Art. 444 Numeral 4 del C.G del P., me permito allegar avalúo catastral del bien inmueble identificado con número de Matrícula Inmobiliaria No. 152-59578, avalúo que no consideramos idóneo para fijar el valor real del bien, conforme al numeral 1 de la norma citada, allego avalúo profesional del bien inmueble objeto en el presente asunto. Se considera que el bien descrito anteriormente tiene un valor correspondiente de:

Finca el Encanto, F.M.I 152-59578 valor \$195.780.000

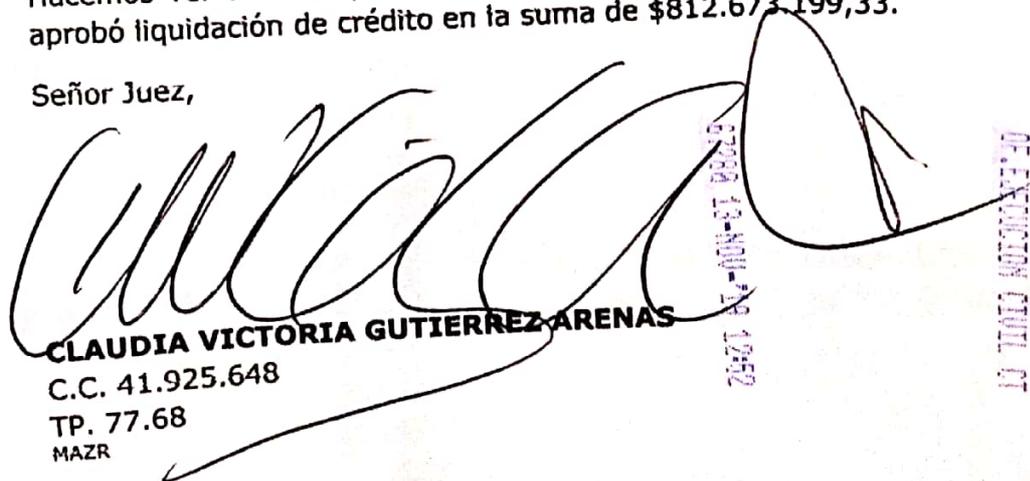
Adjunto:

- Avalúo catastral del bien inmueble con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 152-59578.
- Avalúo profesional del bien inmueble con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 152-59578, realizado por la entidad DELOITTE

En consecuencia, solicito se ordene correr traslado al presente avalúo profesional.

Hacemos ver a su despacho que mediante auto calendarado del 9 de julio de 2019 se aprobó liquidación de crédito en la suma de \$812.673.199,33.

Señor Juez,



CLAUDIA VICTORIA GUTIERREZ ARENAS
C.C. 41.925.648
TP. 77.68
MAZR

0708 13-NOV-19 12:52
DE EJECUCION CIVIL 01



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

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

CERTIFICADO No.: 2003-255580-76156-0
FECHA: 6/11/2020

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: RODRIGUEZ RODRIGUEZ CARLINA-DE-LO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 41709239 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No. 1

INFORMACIÓN FÍSICA

DEPARTAMENTO: 25-CUNDINAMARCA
MUNICIPIO: 181-CHOACHÍ
NÚMERO PREDIAL: 00-00-00-00-0013-0277-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 00-00-0013-0277-000
DIRECCIÓN: EL ENCANTO
MATRÍCULA: 152-59578
ÁREA TERRENO: 0 Ha 7530.00m²
ÁREA CONSTRUIDA: 0.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA

AVALUO: \$ 39,943,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	RODRIGUEZ RODRIGUEZ CARLINA-DE-LO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000041709239
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

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

YIRA PÉREZ QUIROZ

SECCIÓN DE DIFUSIÓN Y MERCADOS DE INFORMACIÓN

NOTA

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

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

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

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

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

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

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

Señor(a):
JUZGADO 04 CIVIL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ
D.C. (JUZGADO ORIGEN: 19 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.)
E. S. D.

Referencia: Radicación No. 2018 - 356 Proceso EJECUTIVO de
BANCOLOMBIA S.A contra RODRIGUEZ RODRIGUEZ LUIS FELIPE Y
RODRIGUEZ RODRIGUEZ CARLINA.

Con el presente escrito, atendiendo lo requerido por el Despacho en el numeral 3 del auto del 24 de enero de 2020, me permito allegar avalúo catastral expedido por el IGAC del inmueble objeto de la medida cautelar en el proceso ejecutivo.

Así mismo, me permito indicar de manera respetuosa que, el avalúo catastral adjunto, no se considera idóneo para fijar el valor real del bien, por lo que solicito al señor Juez que, conforme el numeral 1 del Art. 444 del C.G.P; se tenga en cuenta el avalúo comercial realizado por la compañía Deloitte Asesores y Consultores LTDA, obrante a folios 35 a 72 del plenario, así:

FINCA EL ENCANTO, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 152-59578 VALOR \$ 195.780.000,00.

De dicho avalúo sírvase señor juez, correr el traslado respectivo

Adjunto: Avalúo catastral expedido por el IGAC del bien inmueble con folio de matrícula No. 152-59578.

Señor Juez,

CLAUDIA VICTORIA GUTIERREZ ARENAS
C.C. 41.925.648 de Armenia
TP. 77.682 del C.S.)
C.P