

Señor(a)

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR.

Email: [j01cmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co)

|                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| REF:           | PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL  |
| DEMANDANTE:    | BANCOLOMBIA S.A.                     |
| DEMANDADOS:    | EVA LUZ VEGA GUILLEN                 |
| RAD:           | 20001-40-03-001-2017-00393-00        |
| <b>ASUNTO:</b> | <b>APORTANDO AVALUO ACTUALIZADO.</b> |

**DEYANIRA PEÑA SUAREZ**, obrando en mi condición de apoderada del extremo activo al interior del asunto de la referencia, concurre ante su Honorable Despacho a fin de pronunciarme sobre el requerimiento efectuado a través de auto adiado el **18 de mayo 2023**, mediante el cual resolvió requerir a la parte demandante para que en el término de cinco (5) días alleguen al plenario avalúo actualizado del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **190-135960**, esto teniendo en cuenta lo normado en el artículo **457** del **C.G.P.** Una vez agregado el mismo, el despacho procederá a impartir el trámite dispuesto en el artículo 444 ibidem.

obrando en mi calidad de apoderada de la parte demandante en el proceso de la referencia, aporto avalúo comercial actualizado del inmueble de propiedad del demandado, identificado con folio No. **190-135960**.

**AVALUO COMERCIAL** ..... \$ 122.808.000

**Sírvase señor juez tener como avalúo comercial del inmueble por la suma de \$ CIENTO VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL PESOS M/CTE (\$122.808.000)**

Anexo:

- Avalúo comercial, fechado el 08 de julio del 2023.

De usted, Atentamente,



**DEYANIRA PEÑA SUAREZ.**

**C. C. No. 51.721.919 de Bogotá**

**T.P 52.239 del C.S. de la J.**



*Araújo & Segovia*  
LÍDERES INMOBILIARIOS

# Avalúo Comercial

|                   |                                        |
|-------------------|----------------------------------------|
| SOLICITANTE       | BANCOLOMBIA                            |
| PROPIETARIO       | EVA LUZ VEGA GUILLEN<br>C.C 49.777.918 |
| TIPO DE INMUEBLE  | VIVIENDA                               |
| OBJETO DEL AVALÚO | REMATE                                 |
| FECHA DE VISITA   | 05 DE JULIO DE 2023                    |
| FECHA VENCIMIENTO | 08 DE JULIO DE 2024                    |
| FECHA DE INFORME  | 08 DE JULIO DE 2023                    |

Valledupar, julio 8 de 2023.

Señores  
**BANCOLOMBIA**  
Ciudad.

Estimados señores.

Atendiendo su solicitud, con la presente tenemos el gusto de presentarles nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble localizado en la carrera 29 No. 54B-33, casa No. 38 tipo B del conjunto cerrado Altos de Ziruma VI, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 190-1135960 y Cedula catastral No. 010304210038901, municipio de Valledupar – Cesar.

Cualquier información adicional estaremos gustosos de suministrárselas, en nuestro Departamento de Avalúos e Ingeniería.

Sin otro particular, nos suscribimos.

Atentamente,



**LUIS R. HOYOS GARCÍA**  
Gerente General

## CONTENIDO

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 1. DESCRIPCIÓN GENERAL.....                           | 4  |
| 2. INFORMACIÓN BÁSICA .....                           | 5  |
| 3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR .....                   | 5  |
| 4. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO .....            | 6  |
| 5. ASPECTO JURÍDICO.....                              | 7  |
| 6. LINDEROS Y MEDIDAS.....                            | 7  |
| 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....  | 8  |
| 8. DETALLES DEL INMUEBLE .....                        | 8  |
| 9. ASPECTO ECONÓMICO .....                            | 9  |
| 10. NORMATIVA DEL SECTOR .....                        | 9  |
| 11. MÉTODOS VALUATORIOS.....                          | 10 |
| 12. AVALÚO COMERCIAL.....                             | 13 |
| 13. VALOR RECONSTRUCCIÓN .....                        | 14 |
| 14. PARTICIPACIÓN DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN ..... | 14 |
| 15. POLÍTICAS DEL AVALÚO .....                        | 14 |
| 16. NOTAS DEL AVALUADOR .....                         | 15 |
| 17. ANEXO II: RESUMEN PARÁMETROS COMERCIALES .....    | 16 |
| 18. ANEXO FOTOGRÁFICO.....                            | 19 |
| 19. ANEXO PLANIMETRIA .....                           | 20 |
| 20. CREDENCIALES.....                                 | 21 |

## 1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El inmueble materia de este avalúo, lo constituye una vivienda bifamiliar ubicada en la carrera 29 No. 54B-33, casa No. 38 tipo B del conjunto cerrado Altos de Ziruma VI, al sur del municipio de Valledupar, medianera de dos pisos, sobre un sector de uso residencial.

El inmueble en estudio presenta la siguiente distribución de espacios: Primer piso: Terraza de acceso, sala-comedor, cocina, zona de labores, patio, hall, alcoba y baño social.

Segundo piso: 2 habitaciones, 2 baños y estudio.

NOTA: Por solicitud del banco, se realiza AVALÚO DE FACHADA. La información del inmueble se toma de documentación suministrada (Escritura Pública No 1.115 del 07 de abril de 2014 de la Notaría Primera de Valledupar, Certificado de Tradición 190-135960 impreso el 22 de junio de 2017 y Diligencia de Secuestro de la Inspección Urbana de Policía CDV Municipio de Valledupar.



Las coordenadas de localización del predio son: 10.440278 y -73.258611.

## 2. INFORMACIÓN BÁSICA

- 2.1. Localización y dirección del inmueble: carrera 29 No. 54B-33, casa No. 38 tipo B del conjunto cerrado Altos de Ziruma VI, ubicado al sur del municipio de Valledupar.
- 2.2. Propietario: Eva Luz Vega Guillen C.C 49.777.918
- 2.3. Tipo de inmueble: Vivienda bifamiliar.

## 3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

- 3.1. Localización y Delimitación: limita al Norte con el barrio Don Carmelo; al Sur: con el barrio Don Carmelo, al Este con el barrio Rincón de Ziruma, al Oeste con el barrio Don Carmelo.
- 3.2. Recursos: En el sector cercano, existen recursos comunales como aeropuerto Alfonso López, Mercabastos, Mega colegio Andrés Escobar, Instituto Técnico Milciades Cantillo, Terminal de Transportes, U.P.C., entre otros.
- 3.3. Valorización: El sector consolidado, se caracteriza por el uso residencial, viviendas, comercio sobre los principales ejes viales, lo cual ha contribuido a mejorar su valorización.
- 3.4. Uso Predominante: Predomina el uso residencial.
- 3.5. Estrato: Dos (2).
- 3.6. Vecinos Importantes: aeropuerto Alfonso López, Mercabastos, Mega colegio Andrés Escobar, Instituto Técnico Milciades Cantillo, Terminal de Transportes, U.P.C., entre otros.
- 3.7. Actividad Constructora: No se observaron.

- 3.8. Seguridad y orden público: La zona donde se ubica el inmueble en estudio se ha caracterizado por tener un buen comportamiento en el orden público, por lo cual su seguridad se puede considerar buena.
- 3.9. Gestión de Riesgos de Desastres: En la zona no se observa ni es de conocimiento que existan riesgos de desastres naturales.
- 3.10. Vías de acceso: Carrera 27 y calle 44 como principales ejes viales del sector.
- 3.11. Transporte: Presenta colectivos y taxis que suplen la necesidad del transporte de regular nivel.
- 3.12. Servicios públicos:

| DESCRIPCIÓN       | SECTOR                                           | INMUEBLE | OBSERVACIONES |
|-------------------|--------------------------------------------------|----------|---------------|
| Acueducto         | x                                                | x        |               |
| Energía eléctrica | x                                                | x        |               |
| Red Telefónica    | x                                                |          |               |
| Alcantarillado    | x                                                | x        |               |
| Gas natural       | x                                                | x        |               |
| Calles            | Todas están pavimentadas en concreto rígido      |          |               |
| Andenes           | La vía de acceso cuenta con andenes en concreto. |          |               |

#### 4. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Valledupar, es una ciudad pujante, que cuenta con unos muy buenos servicios públicos y una importante plusvalía en términos de inversión inmobiliaria.

El mercado inmobiliario y su sensibilidad por los cambios económicos, políticos y sociales, que inciden de manera abrupta a él, que se desfasan de la vocación de la tierra y sus destinos, emplazados por el acuerdo 017; lo que trae como consecuencia la necesidad de correlacionar los aspectos anteriores para que la oferta de terrenos y el valor de los mismos estén vinculados con su potencial. En el caso que se den las dos variables descritas, la oferta y la demanda tendrán una tendencia en que los valores fueran racionalmente acordes a los lineamientos de la normatividad, y no hubiera dispersiones importantes en precios que son dictados por un mercado desinformad.

## 5. ASPECTO JURÍDICO

### 5.1. Títulos Observados:

|                            |                                                                       |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Propietario                | Eva Luz Vega Guillen                                                  |
| Escritura pública No. :    | 1115 de 07/04/2014 Notaría Primera del Circulo Notaría de Valledupar. |
| Modo de adquisición:       | Compra venta                                                          |
| Folio de matrícula No. :   | 190-135960 de fecha 22/07/2017                                        |
| Referencia catastral No. : | 010304210038901                                                       |
| Avalúo Catastral Vigente:  | \$42.407.000                                                          |
| Licencia de Construcción:  | Sin información                                                       |

Nota: La información declarada en este informe, corresponde a un resumen de aspectos jurídicos 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.

| Información Básica    |                                    |                         |                      |
|-----------------------|------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Referencia Catastral: | 01-03-00-00-0421-0801-9-00-00-0038 | Referencia Anterior:    | 01-03-0421-0038-901  |
| Avalúo:               | \$42.407.000                       | Propietario:            | VEGA GUILLÉN EVA LUZ |
| Dirección:            | K 29 54B 33 LO 19B                 | Dirección Notificación: | K 29 54B 33 LO 19B   |
| Área Terreno:         | 94                                 | Área Construida:        | 74                   |
| Clase:                | URBANO                             | Destino:                | HABITACIONAL         |
| Estrato:              | NO DEFINIDO                        | Uso Suelo:              | No Definido          |
| Estado:               | Activo                             |                         |                      |

- 5.2. Afectaciones: El inmueble objeto de avalúo presenta un Proceso Ejecutivo Para Efectividad De La Garantía Real a Favor de Bancolombia S.A., según Diligencia de Embargo y Secuestro de fecha 18/11/2019 Juzgado Primero Civil Municipal de Valledupar Radicado N° 2017-00393-00.

## 6. LINDEROS Y MEDIDAS

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Terreno                      |                      |
| Total                        | 94.00 M <sup>2</sup> |
| Construcción                 |                      |
| Área privada de construcción | 73.10 M <sup>2</sup> |
| Coeficiente                  | 1.67 %               |

El área de construcción es tomada del certificado de tradición No. 190-135960.

Los linderos y medidas de los inmuebles en estudio, se encuentran consignados escritura #1115 de 07/04/2014 Notaría primera de Valledupar.

## 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

|                         |                                        |
|-------------------------|----------------------------------------|
| Número de Niveles:      | 2                                      |
| Número de Unidades:     | 1                                      |
| Altura Libre            | 2.4 Mts                                |
| Edad Aproximada:        | 9 años                                 |
| Vida Útil:              | 70 años                                |
| Vida Remanente:         | 61 años                                |
| Estado de Conservación: | Bueno                                  |
| Cimentación:            | Se supone en concreto reforzado.       |
| Estructura General:     | Vigas y columnas en concreto reforzado |
| Número de Parqueaderos  | 1                                      |
| Acabados de la Fachada: | Pintura                                |

## 8. DETALLES DEL INMUEBLE

### 8.1. Materiales de construcción:

| ITEM        | DESCRIPCIÓN                                 | ESTADO DE CONSERVACIÓN |   |   |
|-------------|---------------------------------------------|------------------------|---|---|
|             |                                             | B                      | R | M |
| CUBIERTA    | Placa en concreto impermeabilizada          | X                      |   |   |
| CIELOS RASO | Sin información                             |                        |   |   |
| PAREDES     | Confinados en mampostería, estuco y pintura | X                      |   |   |
| PISOS       | Sin información                             |                        |   |   |
| PUERTAS     | Externas Metálicas                          | X                      |   |   |
| VENTANALES  | Vidrio y aluminio                           | X                      |   |   |
| COCINA      | Sin información                             |                        |   |   |
| BAÑOS       | Sin información                             |                        |   |   |
| FACHADA     | Pintura                                     | X                      |   |   |

## 9. ASPECTO ECONÓMICO

|                                        |                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9.1. Utilización económica actual:     | Vivienda unifamiliar                                                                                                                                                                              |
| 9.2. Perspectivas de valorización:     | TIPO B (Negociaciones a largo plazo, Regular comercialización), que se refiere a negociaciones en periodos de hasta 12 meses.                                                                     |
| 9.3. Tipo de Vivienda                  | Bifamiliar                                                                                                                                                                                        |
| 9.4. Grado de Comercialización:        | TIPO B (Negociaciones a mediano plazo, con ayuda de una entidad bancaria), que se refiere a negociaciones en periodos entre 6 y 12 meses.                                                         |
| 9.5. Calidad de la Construcción        | Buena                                                                                                                                                                                             |
| 9.6. Demanda de este tipo de inmuebles | Moderada                                                                                                                                                                                          |
| 9.7. Proyección del Valor Comercial    | Estimamos que, a uno o dos años, el inmueble registre incrementos en la valorización por encima al IPC. Y que, en unos 5 años, dado el interés de compradores esta valorización continúe al alza. |

## 10. NORMATIVA DEL SECTOR



**LOCALIZACIÓN**

The map displays a grid with x-axis coordinates 1085000, 1090000, and 1095000, and y-axis coordinates 1645000, 1650000, and 1655000. A central area is divided into six numbered sectors (1-6). Sector 3, located at the bottom center, is highlighted in yellow.

| ALTURA DE EDIFICACIONES | AISLAMIENTOS |               |
|-------------------------|--------------|---------------|
|                         | LATERAL (m)  | POSTERIOR (m) |
| De 1 a 3 pisos          | 3,00         | 3,00          |
| De 4 a 5 pisos          | 3,00         | 4,00          |
| De 6 a 8 pisos          | 4,00         | 5,00          |
| De 9 a 12 pisos         | 5,00         | 6,00          |
| De 13 o más pisos       | 6,00         | 8,00          |

| ANTEJARDINES                   |           | VOLADIZOS                     |                               |
|--------------------------------|-----------|-------------------------------|-------------------------------|
| CLASIFICACION                  | DIMENSION | EN PREDIOS CON ANTEJARDIN (m) | EN PREDIOS SIN ANTEJARDIN (m) |
| Vías de la red vial arterial   | 5,00      | 1,5                           | 0,8                           |
| Vías de la red vial intermedia | 5,00      | 1,2                           | 0,8                           |
| Vías de la red vial local      | 3,00      | 1                             | No se permite                 |
| Vías peatonales                | -         | No se permite.                | No se permite                 |

|        |   |                                    |                                                                                   |
|--------|---|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| SECTOR |   | TRATAMIENTO                        | Consolidación urbana                                                              |
|        |   | AREA DE ACTIVIDAD                  | Residencial 2                                                                     |
|        |   | EDIFICABILIDAD                     |                                                                                   |
| 14     | A | FRENTES                            | Todos los predios                                                                 |
|        |   | INDICE OCUPACION MAX.              | Mantiene las características urbanísticas y volumétricas con las que fue aprobado |
|        |   | INDICE CONSTRUC. MAX.              |                                                                                   |
|        |   | ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos) |                                                                                   |
|        |   | TIPOLOGIA EDIFICATORIA             |                                                                                   |
|        |   | OBSERVACIONES                      |                                                                                   |

## 11. MÉTODOS VALUATORIOS

Para determinar el valor comercial del inmueble y de acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos valuatorios.

### 11.1. Método de Mercado:

Se hizo el cálculo de su posible valor de venta, teniendo en consideración la actual demanda de este tipo de inmuebles en el mercado inmobiliario local.

Se llevó a cabo un estudio de mercado de inmuebles con características similares ubicados en el sector. Se tuvieron en cuenta factores como:

- Ubicación y entorno.
- Acabados y estado de mantenimiento.
- Edad de construcción.
- No de pisos.
- Área de construcción.

Este estudio de mercado se fundamentó en la siguiente información:

**MUESTRA 1:** Se vende casa en el conjunto cerrado Ziruma VI. m2. Precio: \$165.000.000. [https://web.facebook.com/vendomicasafc/videos/se-vende-esta-casa-altos-de-ziruma-6-valledupar-cesar/524765422519406/?locale=ms\\_MY&rdc=1&rdr](https://web.facebook.com/vendomicasafc/videos/se-vende-esta-casa-altos-de-ziruma-6-valledupar-cesar/524765422519406/?locale=ms_MY&rdc=1&rdr)

**MUESTRA 2:** Se vende casa en Altos de Ziruma Valledupar de 87.5 mts2 de área total, con una distribución interna de un primer piso sala, comedor, cocina integral, tipo americana, zona de ropa, baño social, para el segundo piso la habitación principal con su baño privado y dos habitaciones auxiliares que comparten un baño auxiliar. \$160.000.000. <https://casas.waa2.com.co/detail?id=056252cb0fcc58b9f1851231296f3fe2&q=casa%20valledupar%20altos%20de%20ziruma&type=sale>

**MUESTRA 3:** Se vende casa en el conjunto La Fontana, manzana a casa 4a de dos pisos, sala, comedor, cocina, área labores y social, tres habitaciones y garaje en la reja para un vehículo. \$140.000.000. <https://www.arrendaventas.com.co/detalle-inmueble/?id=471-1939>

**MUESTRA 4:** Se vende casa en Altos de Ziruma 6 casa 36 remodelada con 4 habitaciones, estudio, sala, comedor, cocina integral con salida a la parte externa conjunto cerrado con vigilancia privada. <https://www.arrendaventas.com.co/detalle-inmueble/?id=471-1791>

| MUESTRA |           | AREA   | VALOR          | VALOR        | FACTOR    | FACTOR   | FACTOR    | VALOR FINAL  |
|---------|-----------|--------|----------------|--------------|-----------|----------|-----------|--------------|
| No.     | DIRECCION |        | TOTAL          | M2           | NEGOCIAC. | ACABADOS | UBICACION |              |
| 1       | PREDIO 1  | 87,00  | \$ 165.000.000 | \$ 1.896.552 | 0,90      | 1,00     | 1,00      | \$ 1.706.897 |
| 2       | PREDIO 2  | 87,50  | \$ 160.000.000 | \$ 1.828.571 | 0,90      | 1,00     | 1,00      | \$ 1.645.714 |
| 3       | PREDIO 3  | 66,11  | \$ 140.000.000 | \$ 2.117.683 | 0,90      | 1,00     | 0,95      | \$ 1.810.619 |
| 4       | PREDIO 4  | 103,00 | \$ 168.000.000 | \$ 1.631.068 | 0,90      | 1,05     | 1,00      | \$ 1.541.359 |

SUMA: \$ 6.704.589

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| PROMEDIO ARITMETICO:       | \$ 1.676.147 |
| DESVIACION ESTANDAR:       | 112.727      |
| COEFICIENTE DE VARIACION % | 6,73         |
| MEDIANA:                   | \$ 1.676.305 |
| VALOR ADOPTADO             | \$ 1.680.000 |
| COEFICIENTE DE ASIMETRIA:  | -0,03        |

El resultado del estudio de mercado cumple con lo dispuesto en la resolución 620 de 2.008 del IGAC en la cual establece que el coeficiente de variación debe ser menos del 7,5%; para nuestro caso el coeficiente de variación dio 6,73%, siendo una muestra confiable; a criterio del valuador se adopta como valor de mercado por metro cuadrado cercano al limite inferior de las muestras (\$1.680.000/m<sup>2</sup>), de acuerdo con las condiciones propias del inmueble.

| CONCEPTO | Superficie construida m2 | Superficie Vendible m2 | Precio Unitario \$/m2 | Importe        |
|----------|--------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| Casa     | 73,10                    | 73,10                  | 1.680.000,00          | 122.808.000,00 |
|          |                          |                        |                       |                |
| Total    |                          |                        |                       | 122.808.000,00 |

Hecha la correlación de estos métodos, nos permitimos concluir que el valor comercial del inmueble en estudio es el siguiente:

## 12. AVALÚO COMERCIAL

El avalúo comercial del inmueble ubicado en la carrera 29 No. 54B-33, casa No. 38 tipo B del conjunto cerrado Altos de Ziruma VI, de la ciudad de Valledupar - Cesar, es el siguiente:

| TIPO                          | AREA<br>M2 | VALOR<br>UNITARIO | VALOR PARCIAL<br>\$     |
|-------------------------------|------------|-------------------|-------------------------|
| CASA N° 38                    | 73,10      | \$1.680.000,00    | \$122.808.000,00        |
| <b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b> |            |                   | <b>\$122.808.000,00</b> |

**SON: \$122.808.000,00 – CIENTO VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL PESOS M/CTE.**

**VIGENCIA DEL AVALUO:** De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.



**LUIS R. HOYOS GARCÍA**  
RAA AVAL-890157  
Registro No.019 R.N.A



**EDUARDO USTARIZ ARAMENDIZ**  
RAA AVAL-77017530

Valledupar, julio 08 de 2023

### 13. VALOR RECONSTRUCCIÓN

El costo de la reposición o reconstrucción de la edificación, teniendo en cuenta los costos directos e indirectos de obra, sería de

| TIPO                            | AREA<br>M2 | VALOR<br>UNITARIO | VALOR PARCIAL<br>\$     |
|---------------------------------|------------|-------------------|-------------------------|
| Construcción                    | 73,10      | \$1.431.664,00    | \$104.654.638,40        |
| <b>TOTAL VALOR DESTRUCTIBLE</b> |            |                   | <b>\$104.654.638,40</b> |

### 14. PARTICIPACIÓN DEL TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN

Teniendo en cuenta el área de terreno y el valor total del inmueble, procedemos a calcular que participación porcentual tiene el terreno en el valor total del inmueble, y que porcentaje tiene la construcción.

| TIPO                          | AREA<br>M2 | VALOR<br>UNITARIO | VALOR PARCIAL<br>\$     | %<br>Participacion |
|-------------------------------|------------|-------------------|-------------------------|--------------------|
| Terreno                       | 94,00      | \$300.000,00      | \$28.200.000,00         | 22,96%             |
| Construccion                  | 73,10      | \$1.294.227,09    | \$94.608.000,00         | 77,04%             |
| <b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b> |            |                   | <b>\$122.808.000,00</b> | <b>100,00%</b>     |

### 15. POLÍTICAS DEL AVALÚO

El avalúo practicado corresponde al valor comercial expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir por una propiedad de acuerdo con su localización, área y sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a excepción de cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.

Salvo las que sean perceptibles o de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales, fuera del alcance del presente estudio.

Certificamos que no tenemos intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.

Se consultaron estadísticas propias, operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además de lo anteriormente expuesto, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

Es importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar, entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

## **16. NOTAS DEL AVALUADOR**

### **16.1. Cláusula de Publicación del Informe:**

Se prohíbe la publicación de parte o totalidad de este informe o cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador sin su consentimiento por escrito.

### **16.2. Responsabilidad del Valuador:**

El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y solo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

### **16.3. Declaración de Cumplimiento:**

- Este informe se elaboró de acuerdo a lo dispuesto en la Norma NTS I 01: “Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos”.
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- En la elaboración del presente informe de avalúo ha participado Luis Rafael Hoyos García, profesional Perito Avaluador, afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, con Matrícula No. 019 del Registro Nacional de Avaluadores –R.N.A. y R.A.A Aval-890.157 y Eduardo Ustariz Arizmendi con RAA Aval-77017530, Visita técnica: Arquitecto Daniel Britto con RAA Aval-77196273.

### **16.4. Declaración de No Vinculación:**

- Declaramos no tener relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del bien inmueble objeto de valuación.
- Este informe de valuación es confidencial para las partes, para el propósito específico del encargo.
- No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros.
- No se acepta ninguna responsabilidad por utilización inadecuada del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

## **17. ANEXO II: RESUMEN PARÁMETROS COMERCIALES**

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----|------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Tipo de inmueble                            | <input type="checkbox"/> Local RPH<br><input type="checkbox"/> Local Aislado<br><input type="checkbox"/> Gran Superficie<br><input type="checkbox"/> Oficina RPH                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> Oficina Aislada<br><input checked="" type="checkbox"/> Apartamento/Casa<br><input type="checkbox"/> Bodega<br><input type="checkbox"/> Terreno |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |
| Clasificación (rural/urbano)                | <input type="checkbox"/> Rural <input checked="" type="checkbox"/> Urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |
| Condición                                   | <input type="checkbox"/> Nuevo <input checked="" type="checkbox"/> Usado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |
| Ubicación                                   | <table border="1"> <tr> <td>Local RPH</td> <td> <input type="checkbox"/> Plazoleta<br/> <input type="checkbox"/> Corredor<br/> <input type="checkbox"/> Sótano<br/> <input type="checkbox"/> Otra             </td> </tr> <tr> <td>Local Aislado</td> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td>Gran Superficie</td> <td> <input type="checkbox"/> En centro comercial<br/> <input type="checkbox"/> Fuera centro comercial             </td> </tr> <tr> <td>Bodega</td> <td> <input type="checkbox"/> Parque industrial<br/> <input type="checkbox"/> Zona franca<br/> <input type="checkbox"/> Zona industrial<br/> <input type="checkbox"/> Otra             </td> </tr> <tr> <td>Oficina RPH</td> <td> <input type="checkbox"/> Centro comercial<br/> <input type="checkbox"/> Edificio especializado Oficinas<br/> <input type="checkbox"/> Otra             </td> </tr> <tr> <td>Oficina Aislada</td> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td>Casa /Apto</td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> RPH<br/> <input type="checkbox"/> No RPH             </td> </tr> </table> |                                                                                                                                                                         | Local RPH | <input type="checkbox"/> Plazoleta<br><input type="checkbox"/> Corredor<br><input type="checkbox"/> Sótano<br><input type="checkbox"/> Otra | Local Aislado | N/A | Gran Superficie | <input type="checkbox"/> En centro comercial<br><input type="checkbox"/> Fuera centro comercial | Bodega | <input type="checkbox"/> Parque industrial<br><input type="checkbox"/> Zona franca<br><input type="checkbox"/> Zona industrial<br><input type="checkbox"/> Otra | Oficina RPH | <input type="checkbox"/> Centro comercial<br><input type="checkbox"/> Edificio especializado Oficinas<br><input type="checkbox"/> Otra | Oficina Aislada | N/A | Casa /Apto | <input checked="" type="checkbox"/> RPH<br><input type="checkbox"/> No RPH |
| Local RPH                                   | <input type="checkbox"/> Plazoleta<br><input type="checkbox"/> Corredor<br><input type="checkbox"/> Sótano<br><input type="checkbox"/> Otra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |
| Local Aislado                               | N/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |
| Gran Superficie                             | <input type="checkbox"/> En centro comercial<br><input type="checkbox"/> Fuera centro comercial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |
| Bodega                                      | <input type="checkbox"/> Parque industrial<br><input type="checkbox"/> Zona franca<br><input type="checkbox"/> Zona industrial<br><input type="checkbox"/> Otra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |
| Oficina RPH                                 | <input type="checkbox"/> Centro comercial<br><input type="checkbox"/> Edificio especializado Oficinas<br><input type="checkbox"/> Otra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |
| Oficina Aislada                             | N/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |
| Casa /Apto                                  | <input checked="" type="checkbox"/> RPH<br><input type="checkbox"/> No RPH                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |
| Ciudad                                      | Valledupar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |
| Dirección inmueble                          | Carrera 29 No. 54B-33, casa No. 38 tipo B del conjunto cerrado Altos de Ziruma VI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |
| Valor M2*                                   | \$1.680.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |
| Año de construcción                         | 2.014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |
| Tipo de estructura                          | <input checked="" type="checkbox"/> Concreto reforzado <input type="checkbox"/> Madera<br><input type="checkbox"/> Mampostería <input type="checkbox"/> Bahareque<br><input type="checkbox"/> Acero <input type="checkbox"/> Tapia pisada<br><input type="checkbox"/> Adobe <input type="checkbox"/> Mixtas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |
| Número de pisos (discriminando los sótanos) | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |
| Altura libre                                | 2.40 mts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |
| Altura puerta de acceso (bodegas)           | N/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                                                             |               |     |                 |                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                        |                 |     |            |                                                                            |

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Número de muelles (bodegas)                                                                      | N/A                                                                                                                                                                             |
| Parqueaderos (pueden ser de la copropiedad)                                                      | <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No                                                                                                              |
| Índice de parqueaderos <sup>1</sup>                                                              | N/A                                                                                                                                                                             |
| Tipo de red contra incendios RCI                                                                 | No presenta                                                                                                                                                                     |
| Área construida vendible (bodegas y gran superficie)                                             | 0                                                                                                                                                                               |
| Área por encima de lo licenciado o permitido por norma (indicar valor y porcentaje) <sup>2</sup> | 0                                                                                                                                                                               |
| % Vacancia (copropiedad)                                                                         | 0                                                                                                                                                                               |
| Vías de acceso                                                                                   | <input type="checkbox"/> Vía principal<br><input checked="" type="checkbox"/> Vía secundaria regulares condiciones<br><input type="checkbox"/> Vía secundaria malas condiciones |
| Longitud fachada o frente (locales)                                                              | 0,00 mts                                                                                                                                                                        |
| Patio Maniobras o zona de descargue (bodega y gran superficie)                                   | <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No                                                                                                              |
| Uso permitido por norma                                                                          | Residencial                                                                                                                                                                     |
| Cuenta con subestación eléctrica:                                                                | <input type="checkbox"/> Sí <input checked="" type="checkbox"/> No                                                                                                              |
| Valor de la subestación eléctrica:                                                               | 0                                                                                                                                                                               |
| Coordenadas (en grados decimales, DD) <sup>3</sup>                                               | Latitud: 10.440278<br>Longitud: -73.258611                                                                                                                                      |
| Porcentajes de terreno y construcción                                                            | Terreno : 22,96% - Construcción: 77,04%                                                                                                                                         |
| Valor asegurable                                                                                 | \$98.246.400                                                                                                                                                                    |

**Notas:**

\* Se obtiene al dividir el valor total comercial del inmueble sobre el área rentable cubierta construida.

<sup>1</sup> Se obtiene al dividir el área rentable cubierta construida sobre el número de celdas de parqueo asignadas al inmueble. (Estas pueden ser de la copropiedad o del inmueble)

<sup>2</sup> Indicar si presenta área construida por encima del área permitida por norma o licenciada, especificando el porcentaje que representa esta área. Cálculo = (Área total construida ÷ Área licenciada o permitida por norma) - 1

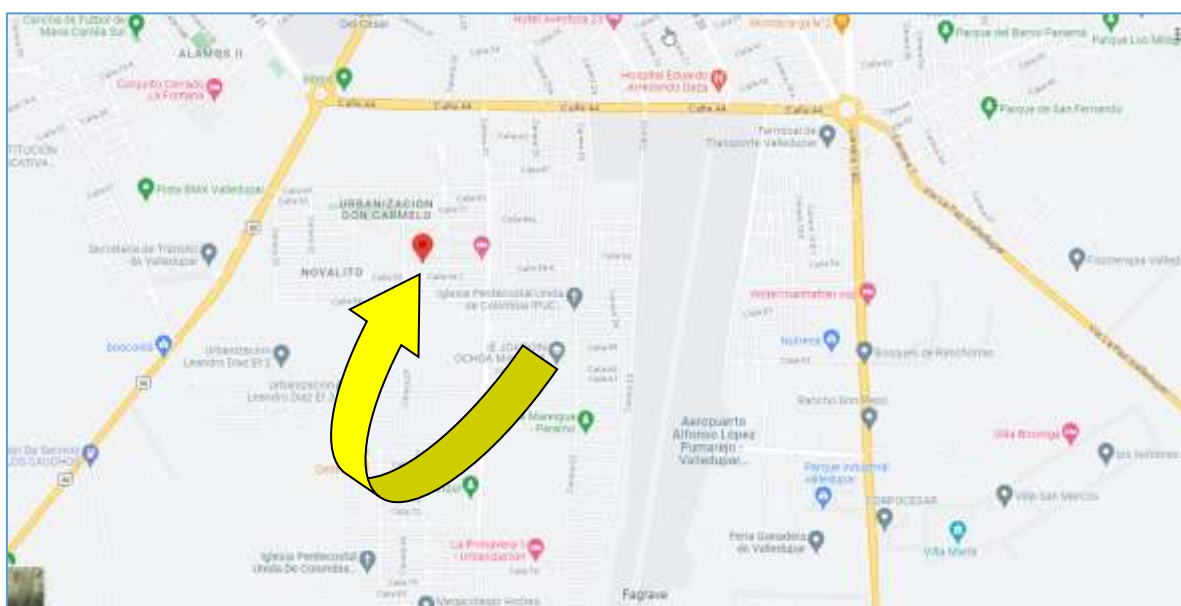
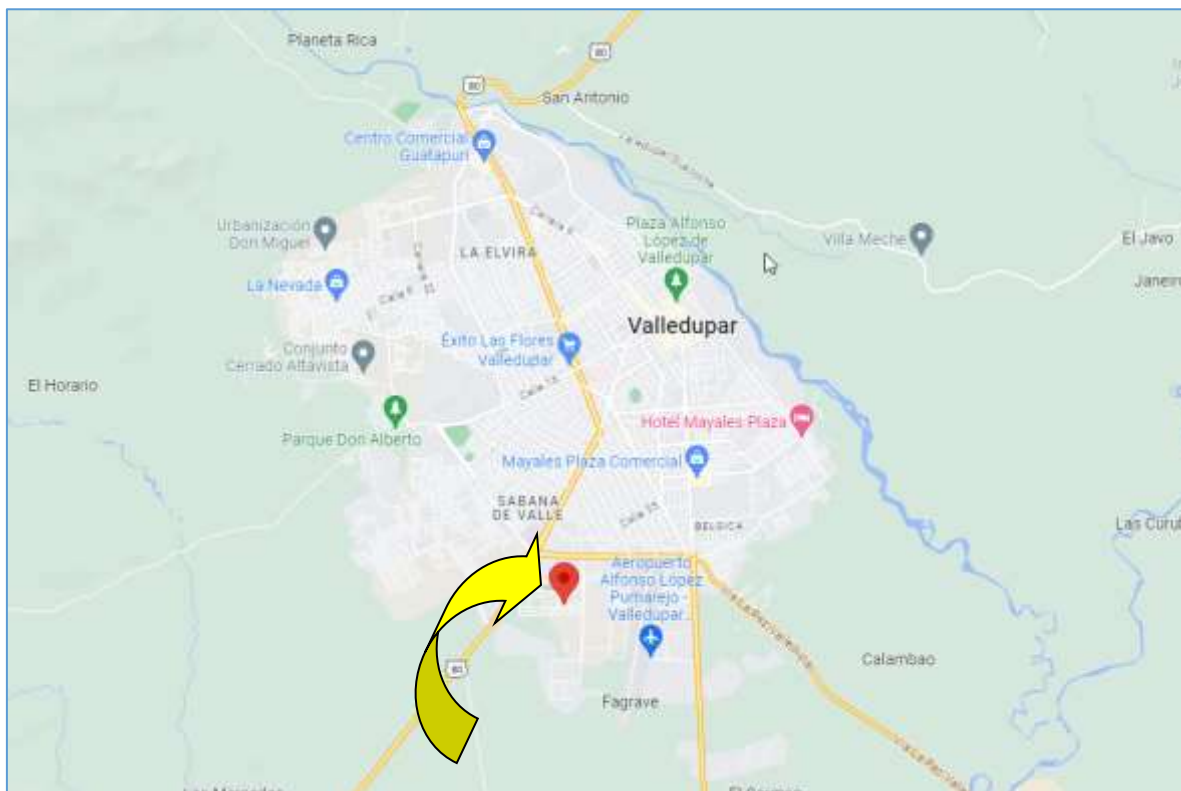
<sup>3</sup> Las coordenadas (longitud y latitud) del inmueble deben ser reportadas en grados decimales (DD), estas pueden ser obtenida fácilmente en Google Maps a partir del proceso detallado en la siguiente página.

## 18. ANEXO FOTOGRÁFICO

### FACHADA DEL CONJUNTO



## 19. ANEXO PLANIMETRIA



## 20. CREDENCIALES



PIN de Validación: aa570a13



**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) **LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 890157, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-890157**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  |                                       |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                  |                                       |                              |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |                                       |                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li> </ul>                                                                                                                  |                                  |                                       |                              |
| Fecha de inscripción<br>29 Nov 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Regimen<br>Regimen de Transición | Fecha de actualización<br>23 Mar 2023 | Regimen<br>Régimen Académico |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                  |                                       |                              |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |                                       |                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul> |                                  |                                       |                              |
| Fecha de inscripción<br>29 Nov 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Regimen<br>Regimen de Transición | Fecha de actualización<br>23 Mar 2023 | Regimen<br>Régimen Académico |
| Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |                                       |                              |
| <b>Alcance</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |                                       |                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.</li> </ul>                                                                                                                                                 |                                  |                                       |                              |
| Fecha de inscripción<br>03 Abr 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Regimen<br>Régimen Académico     |                                       |                              |
| Página 1 de 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                  |                                       |                              |



PIN de Validación: aa570a13



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
03 Abr 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica, monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
03 Abr 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción  
29 Nov 2017

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
23 Mar 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación, equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
03 Abr 2023

Regimen  
Régimen Académico



**Araujo & Segovia**

LÍDERES INMOBILIARIOS



PIN de Validación: aa570a13



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



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos, cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
03 Abr 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

##### Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
03 Abr 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

- Semovientes, animales, muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
03 Abr 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso, producto terminado, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
03 Abr 2023

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial, otros similares.



PIN de Validación: aa570a13



Fecha de inscripción  
03 Abr 2023

Regimen  
Regimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos, demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios, cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
03 Abr 2023

Regimen  
Regimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0696, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, 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-0513, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Julio de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0053, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 30 de Septiembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CARTAGENA, BOLÍVAR  
Dirección: CENTRO LA MATUNA EDIFICIO CONGASA PISO 2  
Teléfono: 3157337270  
Correo Electrónico: GERENTE@ARAUJOYSEGOVIA.COM

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial



PIN de Validación: aa570a13



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) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 890157.

El(la) señor(a) LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA 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**

**aa570a13**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los seis (06) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



**Araujo & Segovia**

LÍDERES INMOBILIARIOS



PIN de Validación: b50e0a94



<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) **EDUARDO JOSE USTARIZ ARAMENDIZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77017530, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-77017530**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **EDUARDO JOSE USTARIZ ARAMENDIZ** 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 de inscripción  
29 Nov 2017

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
05 Feb 2020

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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
29 Nov 2017

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción  
11 Abr 2018

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 6



PIN de Validación: b50e0a94



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, demás construcciones civiles de infraestructura similar, presas, aeropuertos, muelles.

Fecha de inscripción  
12 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Monumentos Históricos, edificaciones de conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción  
12 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción  
29 Nov 2017

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- 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, equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
29 Nov 2017

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
05 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b50e0a94



**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior, teleféricos, aeronaves, naves, trenes, locomotoras, vagones.

Fecha de inscripción  
12 Feb 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares**

**Alcance**

- Artes, artesanías, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
12 Feb 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

- Muebles no clasificados en otra especialidad, semovientes, animales.

Fecha de inscripción  
12 Feb 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, establecimientos de comercio, materia prima, producto en proceso, producto terminado.

Fecha de inscripción  
12 Feb 2020

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

- Derechos deportivos, espectro radioeléctrico, secretos empresariales, nombres comerciales, fondo de comercio, marcas, patentes, derechos autor, prima comercial, otros similares.



PIN de Validación: b50e0a94



Fecha de inscripción  
12 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

- Daño moral, derechos herenciales y litigiosos, servidumbres, cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores, daño emergente, lucro cesante, cálculos compensatorios, demás derechos de indemnización.

Fecha de inscripción  
12 Feb 2020

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-008, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre 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 Urbanos', vigente desde el 01 de Julio de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2020 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 14 de Agosto de 2019 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.**

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0399, 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 01 de Julio de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2020 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 14 de Agosto de 2019 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.**

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0074, 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil', vigente desde el 01 de Julio de 2019 y hasta el 31 de Diciembre de 2020 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 14 de Agosto de 2019 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,**

Página 4 de 6



**Araujo & Segovia**

LÍDERES INMOBILIARIOS



PIN de Validación: b50e0a94



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



**se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.**

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0049, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, 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 Especiales', vigente desde el 01 de Julio de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 14 de Agosto de 2019 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 INSCRIPCION EN EL RAA

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: VALLEDUPAR, CESAR  
Dirección: K 14 13C 60 OFICINA 310 ED. AGORA  
Teléfono: 095 5749631  
Correo Electrónico: eustariz64@gmail.com

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional  
Arquitecto - La Universidad Autónoma Metropolitana.  
Especialista en Valuación Inmobiliaria - Universidad Nacional Autónoma de México.  
Especialista en Derecho Urbano - Universidad del Rosario.  
Magister en Derecho y Gestión Urbanística - Universidad del Rosario.

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) EDUARDO JOSE USTARIZ ARAMENDIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 77017530.

El(la) señor(a) EDUARDO JOSE USTARIZ ARAMENDIZ 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.

Página 5 de 6



PIN de Validación: b50e0a94



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b50e0a94**

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 Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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

## INFORMACION PERITO

Con el fin de darle cumplimiento a lo señalado en el artículo 226 del Código General del Proceso manifiesto que mi opinión es independiente y corresponde a su mi convicción profesional.

**1.** La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

- Perito: Luis Rafael Hoyos García, identificada con cedula de ciudadanía N° 890.157.

-Participación técnica: Arquitecto Daniel Britto con RAA Aval-77196273.

**2.** La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

- Nombre: Luis Rafael Hoyos García.

- Identificación: Cédula de ciudadanía N° 890.157

- Dirección: Cartagena –Barrio Centro Sector la Matuna Calle 32ª N° 8ª – 50, Edificio Concasa Piso 2.

- Teléfono: 317 3700 654.

**3.** La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

- **Profesión:**

\* Avaluador Profesional.

Categoría 1: Inmuebles urbanos.

Categoría 2: Inmuebles rurales.

Categoría 3: Recursos naturales y suelos de protección

Categoría 4: Obras de Infraestructura

Categoría 5: Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Categoría 6: Inmuebles especiales

Categoría 7: Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Categoría 8: Maquinaria y Equipos Especiales

Categoría 9: Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Categoría 10: Semovientes y Animales

Categoría 11: Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Categoría 12: Intangibles

Categoría 13: Intangibles especiales.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

- No he realizado publicaciones.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

|                             |                                                           |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Demandante                  | Bancolombia                                               |
| Apoderado                   | Pedro Martínez Ortiz                                      |
| Demandado                   | Albanerys Rodríguez                                       |
| Despacho o Destinatario     | Juzgado Primero Civil del Circuito de Valledupar          |
| Materia sobre el cual versó | Dictamen pericial para actualización de avalúo comercial. |
| Demandante                  | Bancolombia                                               |
| Apoderado                   | Alix Marina Cabrera                                       |
| Demandado                   | William Antonio Pacheco Mercado                           |
| Despacho o Destinatario     | Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Malambo            |
| Materia sobre el cual versó | Dictamen pericial para actualización de avalúo comercial. |
| Demandante                  | Bancolombia                                               |
| Apoderado                   | Yulis Paulina Buelvas Martínez                            |
| Demandado                   | Marlene Esther Guerra de Díaz                             |
| Despacho o Destinatario     | Juzgado Segundo Civil del Circuito de Magangué            |

|                             |                                                           |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Materia sobre el cual versó | Dictamen pericial para actualización de avalúo comercial. |
| Demandante                  | Bancolombia                                               |
| Apoderado                   | Yulis Paulina Buelvas Martínez                            |
| Demandado                   | Steven Andrés Fera Montes                                 |
| Despacho o Destinatario     | Juzgado Tercero civil Oral Municipal de Sincelejo         |
| Materia sobre el cual versó | Dictamen pericial para actualización de avalúo comercial. |
| Demandante                  | Bancolombia                                               |
| Apoderado                   | Yanira Peña Suarez                                        |
| Demandado                   | Luis Felipe Amaya Gómez                                   |
| Despacho o Destinatario     | Juzgado Tercero Promiscuo Municipal Ciénaga Magdalena     |
| Materia sobre el cual versó | Dictamen pericial para actualización de avalúo comercial. |
| Demandante                  | Bancolombia                                               |
| Apoderado                   | Lina María Jaime Sánchez                                  |
| Demandado                   | Wilson García Arévalo                                     |
| Despacho o Destinatario     | Juzgado Segundo Promiscuo Municipal del Banco Magdalena   |
| Materia sobre el cual versó | Dictamen pericial para actualización de avalúo comercial. |
| Demandante                  | Bancolombia                                               |
| Apoderado                   | Lina María Jaime Sánchez                                  |
| Demandado                   | Sirley Johana Torres Amaris                               |
| Despacho o Destinatario     | Juzgado Primero Promiscuo Municipal del Banco Magdalena   |
| Materia sobre el cual versó | Dictamen pericial para actualización de avalúo comercial. |

**6.** Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

- Manifiesto que si he sido designado por el mismo solicitante, a realizar avalúos de bienes diferentes dentro de procesos judiciales.

**7.** Manifiesto que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo [50](#), en lo pertinente.

**8.** Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

- Declaro que los métodos, experimentos e investigaciones son los utilizados técnicamente para el desarrollo de este tipo de análisis.

**9.** Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

- Declaro que los métodos, experimentos e investigaciones son los utilizados técnicamente para el desarrollo de este tipo de análisis.

**10.** Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

- Código General del Proceso (C.G. del P.)
- Resolución N° 620 del 23 septiembre 2008 del IGAC.
- Ley 388 de 1.997.
- Decreto 422 de marzo 08 de 2.000.
- Decreto 1420 de junio 24 de 1.998.
- Normas técnicas sectoriales del Incontec (NTS I01, I02, I04, A02, S01, S02, S03, M01, M04, M05).
- INFORMACIÓN de medios masivos, páginas inmobiliarias.
- <https://geoportal.igac.gov.co/>
- Certificados de tradición y libertad del inmueble.

**RE: APORTANDO AVALUO ACTUALIZADO DE BANCOLOMBIA VS EVA LUZ VEGA  
GUILLEN RAD 20001-40-03-001-2017-00393-00**

Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar

<csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Dom 23/07/2023 15:05

Para:Deyanira Peña <notificacionesjudiciales@deype.com.co>

Buenos Dias

Su solicitud ha sido registrada en sistema justicia XXI y será enviada al juzgado correspondiente.

Azapataca

*Centro de Servicios Judiciales Juzgados Civiles y Familia de Valledupar*

*Carrera 14 Calle 14 Piso 6 Oficina 601 Palacio de Justicia*

*Teléfono: 57 - 5800688 | Mail: [csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co)*

---

**De:** notificacionesjudiciales@deype.com.co <notificacionesjudiciales@deype.com.co>

**Enviado:** viernes, 21 de julio de 2023 16:23

**Para:** Centro Servicios Judiciales Juzgado Civil Familia - Cesar - Valledupar

<csercfvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** APORTANDO AVALUO ACTUALIZADO DE BANCOLOMBIA VS EVA LUZ VEGA GUILLEN RAD 20001-40-03-001-2017-00393-00

BUEN DIA.

CORDIAL SALUDO.

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR.

Atentamente;

**DEYANIRA PEÑA SUAREZ**

C.C. No. 51.721.919 de Bogotá

T.P. No 52.239 de C.S. de J.