

Señor

**JUEZ 1° CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT**

[correspondenciaj01cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:correspondenciaj01cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**REF:** Proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real  
N° **25307310300120210013900** de Julián Solorzano  
Arismendi contra Fuczia Construcciones S.A.S.

**Asunto:** Allegando avalúo y liquidación de crédito.

En calidad de apoderado judicial del demandante en el proceso de la referencia, atendiendo lo dispuesto por su despacho mediante auto del 7 de diciembre de 2021, respetuosamente me permito presentar a su despacho el avalúo del inmueble, elaborado por la Ingeniera Lady Andrea Pino Beltrán.

Atentamente,



**MICHAEL CORZO VALDERRAMA**

Abogado

Calle 185 # 45 - 03 Centro Comercial Santafé - Centro Empresarial Plaza Brasil Of. 601

Tels. 3138922091 / 3563097

E-mail: [michaelcorzo@yahoo.com](mailto:michaelcorzo@yahoo.com)

## INFORME AVALÚO

N. SOLICITANTE	JULIAN SOLORIZANO ARISMENDI	IDENTIFICACION	81.720.195	FECHA AVALUO	11/10/21
OBJETO AVALUO: INFORMACION JUDICIAL	DIRECCION INMUEBLE: CONDOMINIO CAMPESTRE EL PEÑON CASA 123 PRIMER SECTOR	JUZGADO: PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT	CODIGO DANE:25307	CIUDAD: GIRARDOT	
METODOLOGIA VALUATORIA:				DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA

### COMPARACION DEL MERCADO

### JUSTIFICACION METODOLOGIA EMPLEADA:

INMUEBLE UBICADO DENTRO DE LA ZONA URBANA DE LA CIUDAD, 100% CONSTRUIDO, SIMILAR A OTROS INMUEBLES EN EL SECTOR, POR LO CUAL SE USA ESTE METODO



### INFORMACION DEL INMUEBLE

M. INMOBILIARIA PPALI.	307-5880	TIPO	CASA
CEDULA CATASTRAL	01-04-0249-0123-801	USO	VIVIENDA
No ESCRITURA	3659	CLASE	FAMILIAR
FECHA REGISTRO	24/11/15	NUMERO DE PISOS	2
No NOTARIA	TREINTA Y NUEVE	VETUSTEZ (AÑOS)	53
CIUDAD/DPTO	BOGOTA D.C	ESTA EDAD SE TOMA DESDE LA PRIMERA ESCRITURA. PERO SE ANALIZA EL HISTORIAL DEL PREDIO HASTA LA FECHA	

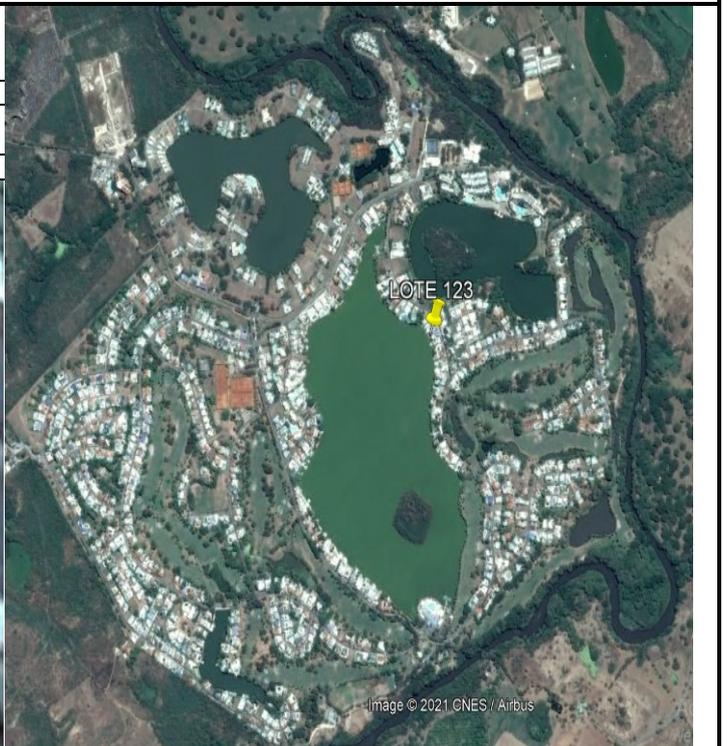
ESTRATO	6	LEGAL BARRIO: APROVADO	TOPOGRAFIA: PLANO	TRASPORTE BUENO
---------	---	---------------------------	-------------------	-----------------

### PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

PREDIO UBICADO EN LA ZONA URBANA Y RESIDENCIAL DE LA CIUDAD, CUENTA CON EXELENTE UBICACIÓN, EXELENTE ZONAS COMUNES, EN GENERAL CON ALTO GRADO DE CONSERVACION Y PAISAJISMO LA CUAL LA HACE ATRACTIVA PARA SU COMERCIALIZACION, FACTOR COMERCIALIZACION 100%

### DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

NORTE	LOTE 124		
SUR :	LOTE 122		
ESTE	AVENIDA EL LAGO		
OESTE :	ZONA VERDE LAGO GOLF		



### INFORMACION DEL BARRIO

SERVICIOS PUBLICOS		
	SECTOR	PREDIO
ACUEDUCTO	SI	SI
ALCANTARILLADO	SI	SI
ENERGIA ELECTRICA	SI	SI
GAS NATURAL	SI	SI
TELEFONIA	SI	NO

USO PREDOMINANTE DEL BARRIO O CONJUNTO	
VIVIENDA	SI
COMERCIO	
INDUSTRIA	
MIXTO	
OTRO	

VIAS DE ACCESO	
ESTADO	BUENO
PAVIMENTADA	SI
ANDENES	SI

AMOBILIAMIENTO URBANO			
PARQUES	SI	ARBORIZACION	SI
PARADERO	SI	LAGO	SI
ALUMBRADO	SI	CICLORUTAS	SI

SARDINELES	SI	Z. VERDES	SI	CANCHAS	SI		
INFORMACION DE LA CONSTRUCCION							
ESTADO DE CONSERVACION							
OPTIMO	SI	MALO					
BUENO		DEMOLICION					
REGULAR							
ESTADO CONSTRUCCION							
NUEVA	NO	AVANCE %	N/A				
EN OBRA	SI	AVANCE %	90%				
USADA	SI	AVANCE %	90%				
REMODELADO	SI	AVANCE %	90%				
DISTRIBUCION DE LA CONSTRUCCION							
ESPACIO	SI/NO	ESPACIO	CANTIDAD	ESPACIO	SI/NO	ESPACIO	CANTIDAD
COCINA	SI	COCINA	1	ESTAR HABITACIONAL	SI	ESTAR HABITACIONAL	1
SALA	SI	SALA	1	PISCINA	SI	PISCINA	1
COMEDOR	SI	COMEDOR	1	JACUZZI	SI	JACUZZI	1
BAÑOS	SI	BAÑOS	5	BBQ	SI	BBQ	1
HABITACION	SI	HABITACION	5	JARDIN	SI	JARDIN	3
BAÑOS SERVICIO	SI	BAÑO SERVICIO	1	ZONA VERDE	SI	ZONA VERDE	3
TERRAZA	SI	TERRAZA	1	GARAJES	SI	GARAJES	3
CUARTO ROPAS	SI	CUARTO ROPAS	1	MUELLE	SI	MUELLE	1
CUARTO DE SERVICIO	SI	CUARTO DE SERVICIO	1	BALCONES	SI	BALCONES	4
ESTADO	ESTRUCTURA	PISOS	MANPOSTERIA	TECHOS	MADERA	METAL	ACABADOS
	OPTIMO	REMODELACION	OPTIMO	OPTIMO	N/A	N/A	REMODELACION
CALIDAD	ESTRUCTURA	PISOS	MANPOSTERIA	TECHOS	MADERA	METAL	ACABADOS
	ALTA	N/A	ALTA	ALTA	N/A	N/A	REMODELACION
DOTACION COMUNAL							
PORTERIA	SI: 1. PRINCIPAL 2. INVITADOS 3. SERVICIOS	CANCHA FUTBOL	SI: 1	CAPILLA	SI	SEDE:	MUELLE
CITOFONO	NO	KIOSCO	SI: HUBICADOS EN: HOYO 1. HOYO 6. HOYO 10. HOYO 15. HOYO 16.	NAVE GOLF	SI	SI. DOTADA DE LA SIGUIENTE MANERA:	GINNASIO
BICICLETERO	SI: EN 3 SECTORES	BOMBA DE SERVICIO	SI: 1	PLAZOLETAS	SI		RESTAURANTE
CAMPO GOLF	SI: 18 HOYOS	OFICINAS FUNDACION	SI:	PARQUEADERO VISITANTES	SI		SALON CONFERENCIA
CANCHA TENNIS	SI: 14	CADIZ GOLF	SI	SHUT DE BASURAS	SI		AREA JUEGOS
CANCHA SINTETICA F5	SI: 1	PLANTA TRATAMIENTO	SI	CANCHA SQUASH	SI		SALA GENERAL
PARQUE INFANTIL TENNIS NIÑOS	SI: 1	LAGO NATURAL	1	Z. VERDES	SI		SPA-PELUQUERIA
CANCHA FUTBOL PLAYA	SI: 1	LAGO ARTIFICIAL	12	CANCHA BALONCESTO	SI		TURCO
							OFICINAS ADMON
ACTUALIDAD EDIFICADORA							
EN EL SECTOR SE REGISTRA UNA PROYECCION DE CRECIMIENTO A NIVEL DE OBRAS CIVILES SE RESALTA SU BUENA UBICACION DENTRO DEL RANGO DE OTROS CONJUNTOS, QUE ACTUALMENTE SE DESARROLLAN EN LA CIUDAD Y CERCANIA A VIAS PRINCIPALES, COMO LA VIA A NARIÑO DESARROLLA EL PROYECTO DE DOBLE CALZADA DE LA RUTA DEL SOL							
COMPORTAMIENTO OFERTA DEMANDA				TIEMPO DE COMERCIALIZACION		0	
LA DEMANDA REFERENTE A LA PROPIEDAD RAIS, VA EN CONSTANTE CRECIMIENTO EN LA REGION, YA QUE LA CIUDAD ES UNA DE LAS MAS OPCIONADAS PARA INVERSIONES, NO SOLO DE LOS HABITANTES, SI NO TAMBIEN DE PERSONAS DE OTRAS REGIONES DEL PAIS.							
LIQUIDACION AVALUO							
ITEM	DESCRIPCION			AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
O1	LOTE O TERRENO			500,00	\$ 1.200.000	600.000.000	
O2	AREA PRIVADA (AREA CONSTRUIDA)			396,00	\$ 1.500.000	594.000.000	
					\$ -	-	
					\$ -	-	
					VALOR TOTAL AVALUO	1.194.000.000	
<b>VALOR UVR DEL DIA</b>	<b>286,03</b>	VALOR AVALUO EN UVR		<b>341.519.820.000</b>			
OBSERVACIONES:							
Predio ubicado dentro de un sector residencial de la ciudad, rodeado de instituciones educativas, cercano a unidades deportivas como el estadio, cumple con la normatividad de propiedad residencial, es apto para vivienda unifamiliar, cumple las normas de construcción y es apta para habitar.							
FIRMA PERITO AVALUADOR							
							
Escaneado con CamScanner							
LADY ANDREA PINO BELTRÁN C.C 28.554.192 de Ibagué T.P. 25202-290520 CND ING. CIVIL REGISTRO PRIVADO							

<b>Registro fotográfico</b>	Anexo 1:	SI
<b>credenciales de evaluador</b>	Anexo 2:	SI
<b>Credenciales de ingeniero civil</b>	Anexo 3:	SI
<b>Certificado de libertad y tradición</b>	Anexo 4:	SI
<b>Copia escritura de adquisición.</b>	Anexo 5:	SI
<b>Copia recibo impuesto predial</b>	Anexo 6:	NO
<b>CAMARA COMERCIO</b>	Anexo 7:	SI
<b>AUTORIZACION</b>	Anexo 8:	SI
<b>Cedula del cliente</b>	Anexo 9:	NO

## REGISTRO FOTOGRÁFICO







**PERITO AVALUADOR  
DE BIENES  
INMUEBLES URBANOS**



ISO/IEC 17024:2012  
16-DCP-001

*Lady Andrea Pino Beltran*

*C.C. 28.554.192*

Certificado de Competencias laborales  
Esquema-CE-E-02 bajo las normas:

TCL 110302002

NCL 210302001

NCL 210302002



PA-000131-17

REPUBLICA DE COLOMBIA

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA  
COPNIA



MATRÍCULA PROFESIONAL No.  
25202-290520 CND  
INGENIERA CIVIL

DE FECHA 20/11/2014

LADY ANDREA  
PINO BELTRAN

C.C. 28554192

CORPORACION UNIVERSIDAD  
PILOTO - ALTO MAGDALENA

*Juan David Bohórquez*  
PRESIDENTE DEL CONSEJO