

MINIMA _____

MEJOR ✓

07002

REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL SOACHA CUNDINAMARCA
Carrera 10 No. 12 A 46 PISO 3º Teléfono 7228400

CLASE DE PROCESO

EJECUTIVO HIPOTECARIO

122-VN-100

DEMANDANTE :

8909039388 BANCOLOMBIA S.A.

DEMANDADO :

4137716 FABIO SILVA CANTOR

315 320 ✓

CUADERNO

01

257544003004 2014-0047

RADICACION: TOMO VIII FOLIO 326 FECHA 7-FEBRERO DE 2014

DILIGENCIA DE SECUESTRO DEL BIEN INMUEBLE, ORDENADA POR EL
JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA CON EL DESPACHO
COMISORIO No. 100-2014, PROFERIDO DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO
HIPOTECARIO No. 2014-0047 DE BANCOLOMBIA CONTRA FABIO SILVA CANTOR.

Soacha, 09 Diciembre 2014 Hora: 2:00pm

Siendo el día y hora señalada para la práctica de la DILIGENCIA DE SECUESTRO DE BIEN INMUEBLE, el Despacho se constituye en audiencia pública contando con la presencia del(a) Doctor(a) ESPERANZA GARAVITO SIERRA identificado(a) con la C. No. 51.562.685 de Bogotá y T.P. No. 1107.4 del C.S. de la J. quién presenta poder de sustitución del (la) Dr. (a). CLAUDIA MARIA MADRIGAL ZAPATA en calidad de apoderado(a) actor(a), en el acto se le reconoce personería adjetiva para actuar al Doctor(a) ESPERANZA GARAVITO SIERRA conforme los términos del poder conferido, y la secuestre nombrada por el comitente señora EVA ADRIANA GOMEZ CHAPARRO, identificada con la C.C. No. 52.308.263 expedida en Bogotá, residente en la CALLE 20 No. 5-24 BLOQUE 7 APARTAMENTO 204 del Municipio de Soacha, teléfono 7816781, para que realice las funciones de Auxiliar de la Justicia, quien previa las formalidades de ley promete cumplir con los deberes que el cargo le impone, quedando así debidamente posesionado(a). Seguidamente se ordena el traslado del personal al sitio objeto de la diligencia ubicado en la DIAGONAL 28 No. 31-60 CASA 32 CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA 1 del Municipio de Soacha, identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 50S-40570923 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur. Una vez allí fuimos atendidos por la señora Lisseth Morales Duarte identificada con CC 52.045.236 de Bogotá, quien enterado de la diligencia manifiesta: La verdad hemos quedado mal, preste el dinero y no quedaron mal. Fre al banco y solicite un acuerdo de pago por escrito porque siempre he estado abonando pero no se como extincarundo esos dineros al crédito. Nunca me han dado un recibo de los abonos que he hecho, Tampoco se me ha informado el saldo en mora a la fecha.

El inmueble objeto de la diligencia se alindera así:
POR EL NORTE: Pared que separa de la casa 31, mismo conjunto
POR EL SUR: Paso peatonal y zona de parqueo
POR EL ORIENTE: Pasaje peatonal que es su frente.
Y POR EL OCCIDENTE: pared que lo separa de la casa No. 1

Se trata de una casa de tres pisos, con entrada puerta metálica en donde encontramos espacio para sala comedor, un cuarto de baño, cocina integral encajada, puerta metálica que separa al patio de ropas en donde hay un lavadero de cemento y techo de vidrio, escaleras entapetadas que conducen al segundo piso en donde encontramos 2 habitaciones sin closet, un baño encajado con sus tres accesorios, escaleras entapetadas que conducen al tercer piso en donde encontramos 2 habitaciones sin closet y un baño con sus tres elementos, pisos en baldosín y en tapete, paredes paneledas o pintadas y otras con ladrillo a la vista, techos esbucados y pintados, cuenta con los servicios de agua, luz y gas natural, sin verificar su estado de funcionamiento y pago.

CONTINUACION DILIGENCIA DE SEQUESTRO DEL BIEN INMUEBLE, ORDENADA POR EL JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA CON EL DESPACHO COMISORIO No. 100-2014, PROFERIDO DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2014-0047 DE BANCOLOMBIA CONTRA FABIO SILVA CANTOR.

el inmueble en general se encuentra en Buen de conservación. Una vez alinderado e identificado el inmueble objeto de la comisión, se le concede el uso de la palabra a el(la) apoderado(a) actor(a) en sustitución quien manifiesta: Solicito comedidamente al despacho, declare legalmente secuestrado el inmueble que acabamos de alinderar e identificar, y haga entrega de este la señora secuestre para que ejerza (las funciones) que el cargo le impone. El Despacho teniendo en cuenta que no existe oposición legal alguna que resolver procede a declarar LEGALMENTE SEQUESTRO EL BIEN INMUEBLE y del mismo hacer la entrega en forma real y material a la auxiliar de la justicia para que ejerza las funciones que el cargo le impone y quien manifiesta: Recibo de forma real y material el inmueble antes descrito y Alinderado y procedo a dejarlo en deposito provisional y gratuito en cabeza de quien atiende la diligencia. y solicito al despacho se hagan las advertencias de ley para su conservación.

Respecto de los honorarios designados por la comisionada en la suma de \$180.000, el (la) apoderado(a) actor(a) en sustitución manifiesta que le son cancelados mediante cuenta de cobro en la oficina principal de Bancolombia Carrera 7 No. 31-10 Bogotá. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y firma por quienes en ella intervinieron una vez leída y aprobada. Siendo las 3:40 PM

Inspectora,

RUTH EMILIA AGUIA GUERRERO

Apoderado(a) Actor(a) en sustitución,

ESPERANZA GARAVITO SIERRA

Auxiliar de la Justicia,

EVA ADELINA GOMEZ CHAVARRO
JOSE MELTIN RAMIREZ HERNANDEZ

Quien atiende la diligencia

57045256 bto.

Secretaria

MARINA ARDILA RAMIREZ

LIQUIDACION COSTAS A FAVOR DE LA ACTORA
PROCESO NO. 2014-0047

El suscrito secretario del Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soacha (Cundinamarca) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 393 del Código de Procedimiento Civil procedo a elaborar la liquidación de costas así :

AGENCIAS EN DERECHO	\$ 450.000,00
ARANCEL JUDICIAL	\$ 12.000,00
CITATORIO	\$ 13.000,00
AVISO	\$ 7.500,00
CURADOR	\$ 0,00
POLIZA	\$ 0,00
SECUESTRO	\$ 180.000,00
REGISTRO MEDIDA	\$ 29.500,00
TOTAL	\$ 692.000,00

Para los efectos de lo dispuesto en el numeral 4o del Artículo 393 del Código de Procedimiento civil , se fija la presente liquidación de costas en la lista del Artículo 108 del Código de Procedimiento Civil

HOY	MARZO-10-2015	ALAS 8:00 AM.
EMPIEZA	MARZO-11--2015	A LAS 8:00 A.M.
TERMINA	MARZO-13--2015	A LAS 5,00 PM


JORGE LUIS SALCEDO TORRES
SECRETARIO.

13 de septiembre de 2019

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
Soacha - Cundinamarca

15298 17-SEP-'19 12:02

J.4 CIVIL MPAL SOACHA

Referencia: EJECUTIVO HIPOTECARIO
Demandante: BANCOLOMBIA S.A.
Demandado: FABIO SILVA CANTOR
Radicado: 2014-00047

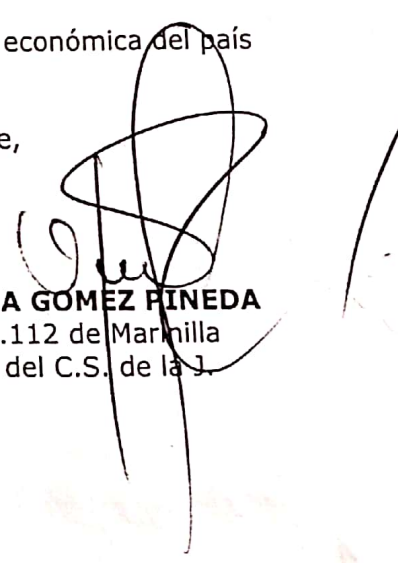
Asunto: SE ALLEGA AVALUO COMERCIAL

OLGA LUCIA GOMEZ PINEDA, abogada en ejercicio, identificada con la C.C. 21.873.112 de Marinilla y portadora de la T.P. 51.746 del C.S. de la J.; actuando en mi calidad de apoderada judicial del demandante en el proceso de la referencia; por medio del presente escrito me permito allegar el avalúo del inmueble ubicado en la CALLE 35 No. 34 - 72 CASA 32 CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA I SUPERMANZANA 12 P.H. MUNICIPIO DE SOACHA - CUNDINAMARCA, el cual asciende a la suma de CIENTO VEINTIDOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CIEN PESOS (\$122.555.100), presentado por la perito **LAURA MARCELA BELEÑO AREVALO (LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ)**.

El avalúo se efectuó teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- El sector
- Ubicación del inmueble dentro del sector
- Forma área y dimensiones del inmueble
- Uso actual y rentabilidad
- Oferta y demanda de este tipo de inmueble en el sector
- Potencialidad del inmueble al cambio, uso, adecuación y remodelaciones
- Transacciones efectuadas en el sector bajo características análogas a las del inmueble
- Situación económica del país

Atentamente,


OLGA LUCIA GOMEZ PINEDA
C.C. 21.873.112 de Marinilla
T.P. 51.746 del C.S. de la J.

MEDELLÍN
Cra.25 A No.1-31 Oficina 1501
Parque Empresarial el Tesoro
Teléfono (4) 604 19 90

BOGOTÁ
Sede Nororiental Calle 67N°7-35/37 Torre A Of.402.
Tel (1) 300 10 12-(1)300 10 08
Sede Oriente Calle 19 No 3-10 Of.2102
Ed. Barichara Torre B Tel (1)747 07 19

RIONEGRO
Cra. 50 No. 45-21 Of. 301
Bloque 6 C.C Córdoba
Teléfono: (4) 561 64 00

www.gpabogados.co



CORPORACIÓN
**IONIA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**

353

AVALÚO COMERCIAL

CALLE 35 # 34 - 72 CASA 32
CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA I SUPERMANZANA 12
PROPIEDAD HORIZONTAL
MUNICIPIO DE SOACHA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

AC= 6186 -19



SOLICITADO POR:
BANCOLOMBIA

Septiembre 13 de 2019.

Página 1 de 22

CONTENIDO

1	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA.....	4
2	INFORMACIÓN BÁSICA.....	4
2.1	TIPO DE INMUEBLE.....	5
2.2	OBJETO DEL AVALÚO.....	5
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO	5
2.4	CIUDAD.....	5
2.5	DEPARTAMENTO.....	5
2.5	DESTINACIÓN ACTUAL.....	5
2.6	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	5
2.7	DOCUMENTOS CONSULTADOS	5
2.8	PROPÓSITO DEL AVALÚO.....	5
2.9	FECHA DE LA VISITA.....	6
2.10	FECHA DEL INFORME.....	6
2.11	FECHA APORTE DOCUMENTOS	6
3	ASPECTOS JURÍDICOS.....	7
3.1	PROPIETARIO.....	7
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	7
3.3	MATRÍCULAS INMOBILIARIAS.....	7
3.4	CÉDULA CATASTRAL.....	7
3.5	CONCEPTO JURÍDICO	7
3.6	ESTRATO	7
4	GENERALIDADES DEL SECTOR.....	8
4.1	VÍAS DE ACCESO	8
4.2	ESTADO DE CONSERVACIÓN.....	8
4.3	INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.....	8
4.3.1	AMUEBLAMIENTO URBANO.....	9
5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	9
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	9
5.2	TOPOGRAFÍA.....	9

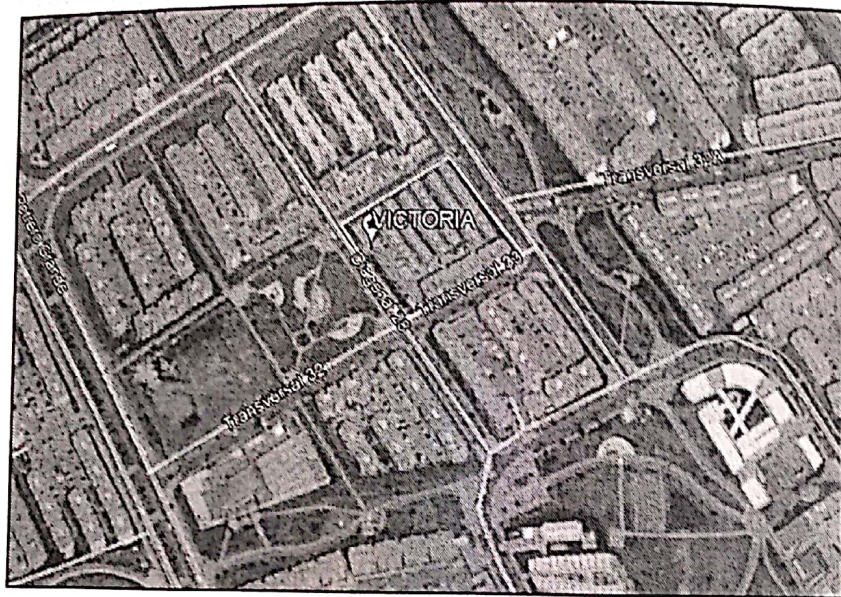
354.

5.3	FORMA	9
5.4	VÍAS DE ACCESO	9
5.5	ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN.....	10
5.6	SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR.....	10
5.7	ÁREAS DEL INMUEBLE.....	10
5.8	DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES	10
5.9	SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO	11
5.10	LINDEROS.....	11
6	NORMATIVIDAD.....	12
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.....	13
8	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN.....	14
8.1	DETERMINACIÓN DEL VALOR	14
9	OTRAS CONSIDERACIONES	15
10	CERTIFICACIÓN DE AVALÚO	16
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	17

1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA



UBICACIÓN GENERAL

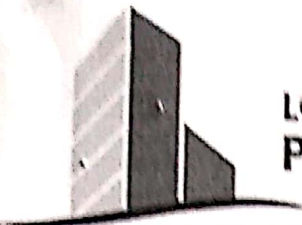


UBICACIÓN ESPECÍFICA

COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN

Latitud: 4°36'28.88"N

Longitud: 74°12'58.26"O



355

2 INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Casa.

2.2 OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial de la Casa 32 del Conjunto Residencial Victoria I Supermanzana 12 Propiedad Horizontal del municipio de Soacha - Cundinamarca.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método de Comparación o de Mercado.

2.4 CIUDAD

Soacha.

2.5 DEPARTAMENTO

Cundinamarca.

2.5 DESTINACIÓN ACTUAL

Actualmente el inmueble tiene uso residencial.

2.6 VIGENCIA DEL AVALÚO

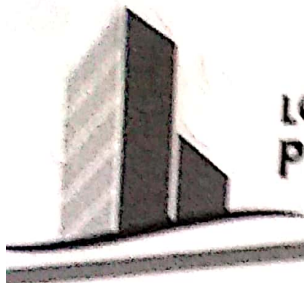
De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha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

2.7 DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Certificado de Tradición y Libertad No 051-123265 Impreso el 12 de Septiembre de 2019 en el Círculo registral 051 – Soacha, Cundinamarca.
- Escritura Pública No 7640 del 19 de Octubre del 2011 otorgada en la Notaría Setenta y dos (72) del Círculo de Bogotá D.C.

2.8 PROPÓSITO DEL AVALÚO

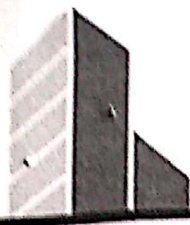
Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.



2.9 FECHA DE LA VISITA
Septiembre 10 de 2019.

2.10 FECHA DEL INFORME
Septiembre 13 de 2019.

2.11 FECHA APOORTE DOCUMENTOS
Septiembre 11 de 2019.



356

3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIO

SILVA CANTOR FABIO

CC. 4.137.716

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No 7640 del 19 de Octubre del 2011 otorgada en la Notaría Setenta y dos (72) del círculo Bogotá D.C. – Cundinamarca (Modo de adquisición: 0125 compraventa VIS con subsidio asignado por Colsubsidio. El comprador está en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante si transfiere el inmueble antes de 5 años).

3.3 MATRÍCULAS INMOBILIARIAS

051-123265.

3.4 CÉDULA CATASTRAL

257540000000000270904900000922.

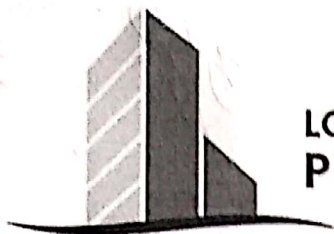
3.5 CONCEPTO JURÍDICO

Según lo contenido en Certificado de Tradición y Libertad No 051-123265 Impreso el 12 de Septiembre de 2019 en el Círculo registral 051 – Soacha, Cundinamarca. en la anotación Nro 005 se registra una hipoteca (especificación: 0204 Hipoteca abierta sin límite de cuantía) y en la anotación Nro 007 existe una medida cautelar, especificación: 0429 Embargo ejecutivo con acción real, proceso hipotecario.

Lo anterior no constituye un estudio de títulos.

3.6 ESTRATO

Tres (3).



4 GENERALIDADES DEL SECTOR

El Conjunto Residencial Victoria I se encuentra ubicado en el costado norte del casco urbano del municipio de Soacha-Cundinamarca, el uso evidenciado en la zona es netamente residencial agrupaciones, urbanizaciones de vivienda en altura sometida al régimen de propiedad horizontal, presenta una topografía plana posee en sus dependencias salón comunal, portería, parqueaderos para visitantes, zonas verdes, shut de basuras entre otras.

4.1 VÍAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al Conjunto Residencial Victoria I es la Calle 35 que conecta con la Carrera 34. Además, se encuentra aproximadamente a 290 metros de la Diagonal 38.

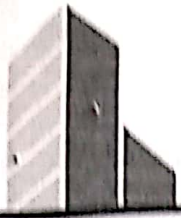
4.2 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Las vías se encuentran en buen estado general de conservación y mantenimiento. La principal vía de acceso está completamente pavimentada y señalizada.

4.3 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

4.3.1 AMUEBLAMIENTO URBANO

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



757

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Corresponde a la casa 32 del Conjunto Residencial Victoria I. Consta de tres niveles y dentro de sus dependencias se encuentra: PRIMER PISO: Sala = comedor, cocina, escaleras y patio. SEGUNDO PISO: Dos alcobas, baño, hall y escaleras. TERCER PISO: Alcoba, salón de estar, hall y escaleras.

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

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra somatido al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Victoria I Supermanzana 12, identificado con la nomenclatura interna Casa 32. El Conjunto se ubica en la Dirección (evidenciada en campo) CALLE 35 # 34 - 72 del municipio de Soacha - Cundinamarca.

5.2 TOPOGRAFÍA

Plana.

5.3 FORMA

Regular.

5.4 VÍAS DE ACCESO



PANORÁMICA VÍAS DE ACCESO



5.5 ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN

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

5.6 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

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

5.7 ÁREAS DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²
Área total construida	74.82
Área privada construida	66.97
Coefficiente de Propiedad	0.62662%

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad No 051-123265 Impreso el 12 de Septiembre de 2019 en el Círculo registral 051 - Soacha, Cundinamarca y corroboradas en la Escritura Pública No 7640 del 19 de Octubre del 2011 otorgada en la Notaría Setenta y dos (72) del Círculo de Bogotá D.C.

5.8 DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en concreto.
MUROS	Confinados, entropisos en placa maciza de ferro- concreto.
VETUSTEZ	7 años aproximadamente.

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



5.9 SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO

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

5.10 LINDEROS

Contenidos en la Escritura Pública No 7640 del 19 de Octubre del 2011 otorgada en la Notaría Setenta y dos (72) del Círculo de Bogotá D.C.



6 NORMATIVIDAD

El municipio de Soacha se reglamenta mediante el Acuerdo No 46 del 27 de Diciembre de 2000 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha", el cual se constituye como el texto definitivo del proyecto de acuerdo por medio del cual se aprueba el POT del municipio de Soacha con fundamento en la ley 388 de 1997, su decreto reglamentario 879 de 1998.

El inmueble se ubica en el tratamiento de Desarrollo en la modalidad de Desarrollo Progresivo, reglamentado bajo el artículo 375 del Acuerdo citado con anterioridad, en donde se define que el desarrollo progresivo tiene como áreas de actividad: Proyectos de vivienda de interés prioritario o social, en cualquiera de las modalidades anteriores. Se permite únicamente que algunas obras finales (cubrimiento asfáltico, andenes, sardineles) se completen, mediante un proceso concertado entre los promotores y la Administración Municipal.

A su vez, cumple las siguientes disposiciones o normas generales según el artículo 376 de la presente ley:

Artículo 376 Normas generales para el Tratamiento de Desarrollo.

376.1 Generación de espacio público. En todos los casos los predios que adelanten proceso de urbanización deben reservar como espacio público las siguientes áreas:

376.1.1 Las áreas de reserva por afectaciones de los sistemas generales del municipio como son la malla vial arterial y las infraestructuras de servicios públicos. De éstas, son de cesión obligatoria y gratuita a la Administración Municipal de Soacha, hasta el 7% del área bruta del terreno afectada por la malla vial arterial.

376.1.2 Las áreas de cesión obligatoria y gratuita a la Administración Municipal de Soacha, discriminadas así: Las áreas de cesión de malla vial intermedia y local de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico. Cesión tipo A: el 40 % del Área Neta Urbanizable, distribuida en 28% para parques y zonas verdes y 12% para equipamiento colectivo. Las áreas de cesión correspondiente a las franjas de control ambiental de la malla vial arterial.

376.1.3 Cesión para malla vial local: mínimo el 20% del área Neta Urbanizable.

Nota: Por tratarse de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, no se documentan los ítems correspondientes a la volumetría y aprovechamiento urbanístico, en términos de índices de construcción, índices de ocupación, aislamientos y otros.



7 CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS

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

Las características generales del sector.

La ubicación específica del inmueble.

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

La edad y el actual estado de conservación de las construcciones.

El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector.

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

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

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

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

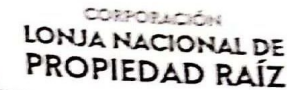
El resultado de este informe de Avalúo, es un concepto que se considera como consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni su obligatorio cumplimiento o ejecución. Art. 25 del Código Contencioso Administrativo



8.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR

[illegible]

Se encontraron valores sobre construcción (no es incluido parqueaderos, áreas libres y depósitos) entre \$1.763.636 y \$1.910.606, un promedio de \$ 1.827.981, límite superior \$ 1.903.152 límite inferior \$ 1.752.811 y un coeficiente de variación de 4,11%. Las ofertas analizadas se seleccionaron desde el punto de vista de acabados y ubicación similar al inmueble.



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

10 CERTIFICACIÓN DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR UND	VALOR TOTAL
CASA 32	55.97 M2	\$ 1.230.000	\$ 122.555.100
VALOR TOTAL:			\$ 122.555.100
VALOR INTEGRAL M2 ADOPTADO			\$ 1.230.000

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad evaluada.
No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

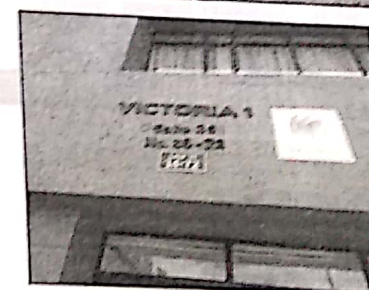
Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de Agosto 09 de 2019 es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **CIENTO VEINTIDÓS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO PESOS (\$122,555,100). MONEDA LEGAL.**

Arq. EDYNN FERNANDO AYERBE
Representante Legal
RAA - AVAL 82390229
Especialista en Avalúos

LAURA MARCELA BELEÑO ARÉVALO
Profesional en Avalúos
Ingeniera Catastral y Geodesta
C.C. 1018488999



11 REGISTRO FOTOGRÁFICO



CONJUNTO RESIDENCIAL VICTORIA I



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ



VIAS DE ACCESO

SEDE PRINCIPAL ● Carrera 37 No 44A - 21 Bogotá D.C. ● 755 7230 ● 311 477 9047 - 318 633 1261 - 317 649 0321 ● avaluadores@lonja-nacional.co



CONTIENE CON VALORES
REGISTRADOS EN



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN

El presente avalúo, especializado en avalúos, por medio del presente de este documento certifica los siguientes puntos que guardan relación con el presente avalúo que se está haciendo valer dentro del presente trámite arbitral, manifestando:

1. La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble antes mencionado.
2. La dirección de radicación es la Carrera 37 No 44A - 21, y los números de contrato son 7557230, 311 477 9047 y 318 633 1261.
3. Actualmente me desempeño como Perito Avaluador, en calidad de Arquitecto, especializado en avalúos, identificado con Matrícula Profesional 125522222-225522222, Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. 2055 FEDELONJAS, Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No 822552222.
4. Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.
5. Casos en los he sido designado para la elaboración de un dictamen pericial.

CASOS DEDICADOS PARA DICTAMEN PERICIAL				
FECHA	RADICACIÓN	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO
2012	110014303022218005170	Juzgado Tercero (3) Civil de Circuito de Bogotá	Daniela Torres de Rojas	CONJUNTO
2012	110014303022218005170	Juzgado Tercero (3) Civil de Circuito de Bogotá	Daniela Torres de Rojas	CONJUNTO
2012	110014303022218005170	Juzgado Tercero (3) Civil de Circuito de Bogotá	Daniela Torres de Rojas	CONJUNTO
2012	110014303022218005170	Juzgado Tercero (3) Civil de Circuito de Bogotá	Luis Eduardo Caliendo	Daniela Torres de Rojas y otro
5/02/2017	110014303022218005170	Juzgado Tercero (3) Civil Municipal de Bogotá	Barcoombia	Verónica Díaz Rincón

Los anteriores numerales para dar cumplimiento al numeral 6 del artículo 226 del C.G.P., que indica que se debe indicar si el perito "ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte".

6. A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Que los métodos que han sido usados para realizar los avalúos que se están haciendo valer dentro del presente trámite arbitral son los mismos métodos que



CONTIENE CON VALORES
REGISTRADOS EN





CORPORACIÓN
**LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**

he usado con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados dentro la respectiva profesión.

Sin otro particular,

EDWIN FERNANDO AYERBE
C.C. 82.390.229
R.N.A. 2089
R.A.A. 82390229

Documentos Consultados: Son referidos en la información consignada del presente informe.



CONTAMOS CON VALUADORES
REGISTRADOS EN:



Página 20 de 22

avaliuos@lonja-nacional.co



318 693 1261 - 317 649 0521



311 477 9047 - 318 693 1261

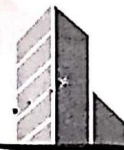


755 7230



Carrera 57 No 44A - 21 Bogotá D.C.

SEDE PRINCIPAL



CORPORACIÓN
**LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**



Foto de Validación: 2013/04/08



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NTT: 900796614-2

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

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

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

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Obras de Infraestructura
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Semovientes y Animales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares
- Intangibles Especiales

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1573 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

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

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad de la Salle.
Especialización en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

Página 1 de 2



CONTAMOS CON VALUADORES
REGISTRADOS EN:



Página 21 de 22

350

**JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
SOACHA- CUNDINAMARCA**

Soacha (Cund.) Deciséis (16) de julio de dos mil diecinueve (2019)

REF: Ejecutivo Hipotecario No. 2014-0047

Como quiera que la actualización de la liquidación de crédito allegada por la parte actora (fs. 346 y 347), no fue objetada y se encuentra ajustada a Derecho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 446 del Código General del Proceso, este Despacho le imparte aprobación **por la suma de \$78.438.632,¹⁴** con corte al 23 de mayo de 2019.

NOTIFÍQUESE

La Juez,


MARJORIE PINTO CLAVIJO

LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA EN EL ESTADO No.27
HOY 17 DE JULIO DE 2019 A LAS 7:30 A.M.


JORGE LUIS SALCEDO TORRES
El Secretario