

**RV: REMISIÓN DE AVALÚO COMERCIAL, Y SOLICITUD DE FECHA Y HORA PARA REMATE - BANCOLOMBIA S.A. RADICADO 2021-00189-00 - CONTRA RUBEN ALBEIRO TORO NIÑO – CC: 18400183**

Juzgado 06 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j06cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 23/01/2023 16:32

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

*se le informa que el canal de recepción de memoriales habilitado por el despacho es **cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co***

*Cordialmente*

**Juzgado Sexto Civil Municipal**  
*Armenia Quindío*

---

**De:** notificacionesprometeo <notificacionesprometeo@aecsa.co>

**Enviado:** lunes, 23 de enero de 2023 4:17 p. m.

**Para:** Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** Juzgado 06 Civil Municipal - Quindio - Armenia <j06cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** REMISIÓN DE AVALÚO COMERCIAL, Y SOLICITUD DE FECHA Y HORA PARA REMATE - BANCOLOMBIA S.A. RADICADO 2021-00189-00 - CONTRA RUBEN ALBEIRO TORO NIÑO – CC: 18400183

Cordial saludo,

**Señor**

**JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA – QUINDÍO**

**E. S. D.**

**REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO**

**DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A**

**DEMANDADO: RUBEN ALBEIRO TORO NIÑO – CC: 18400183**

**RADICADO: 2021-00189-00**

**ASUNTO: REMISIÓN DE AVALÚO COMERCIAL, Y SOLICITUD DE FECHA Y HORA PARA REMATE.**

Agradecemos confirmar el recibido.

**ENGIE YANINE MITCHELL DE LA CRUZ**

C.C. No. 1.018.461.980 de Bogotá D.C.

T.P. No. 281.727 del C.S.J.

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [MailScanner](#), and is believed to be clean.

Señor  
**JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA – QUINDÍO**  
E. S. D.

---

**REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO**  
**DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A**  
**DEMANDADO: RUBEN ALBEIRO TORO NIÑO – CC: 18400183**  
**RADICADO: 2021-00189-00**

**ASUNTO: REMISIÓN DE AVALÚO COMERCIAL, Y SOLICITUD DE FECHA Y HORA PARA REMATE.**

**ENGIE YANINE MITCHELL DE LA CRUZ** mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificada con cedula de ciudadanía No.1.018.461.980 de Bogotá, abogada en ejercicio portadora de la Tarjeta Profesional No. 281.727 del Consejo Superior de la Judicatura., respetuosamente me permito allegar y solicitar:

1. Avalúo **comercial** del bien inmueble de propiedad de la demandada, elaborado por peritos expertos debidamente certificados; avalúo que arrojo un valor comercial con ingreso al bien inmueble de **\$137.160.000 M/C**.
2. Cordialmente se solicita al despacho posterior a la aprobación del avalúo comercial aportado se fije **fecha y hora para diligencia de remate** de conformidad con lo preceptuado en artículo 448 del C.G.P.

En consecuencia, de lo anterior, solicito en forma respetuosa al Honorable Despacho para que se tenga en cuenta el avalúo comercial el cual se aporta por considerarlo idóneo para determinar el valor real del inmueble, de acuerdo con las acreencias que se representan para mi poderdante.

Del señor Juez,



**ENGIE YANINE MITCHELL DE LA CRUZ**  
**C.C. No. 1.018.461.980 de Bogota D.C.**  
**T.P No. 281.727 del Consejo Superior de la Judicatura**

**AVALÚO  
COMERCIAL**



<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	Apartamento.
<b>DIRECCIÓN:</b>	Calle 23 #37-25 Acceso Peatonal-Tesalónica Apartamentos PH #201 ET II Armenia
<b>SOLICITANTE:</b>	Bancolombia S.A.
<b>PERITO AVALUADOR:</b>	Ing. Carlos Andrés Silva Díaz.

Agosto 29 de 2022.



Celular: 317-442-1629 - 300-6533035  
Quintas de Sevilla ET 3 LT4 Pueblito Cafetero  
Email: [avaluoscas@gmail.com](mailto:avaluoscas@gmail.com)



## AVALÚO COMERCIAL

<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	Apartamento.
<b>DIRECCIÓN:</b>	Calle 23 #37-25 Acceso Peatonal-Tesalónica Apartamentos PH #201 ET II.
<b>SOLICITANTE:</b>	Bancolombia S.A.
<b>PROPIETARIO:</b>	Toro Niño Rubén Albeiro.
<b>FECHA DE VISITA:</b>	Agosto 24 de 2022.
<b>FECHA DEL INFORME:</b>	Agosto 29 de 2022.
<b>PERITO AVALUADOR:</b>	Ing. Carlos Andrés Silva Díaz
<b>VALOR ESTIMADO:</b>	<b>\$ 137.160.000</b>

## CONTIENE

- INTRODUCCIÓN
1. INFORMACIÓN BÁSICA
  2. TITULACIÓN
  3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN
  4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
  5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO
  6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN
  7. SERVICIOS PÚBLICOS
  8. ASPECTO ECONÓMICO
  9. CONSIDERACIONES GENERALES
  10. MÉTODOS VALUATORIOS
  11. AVALÚO COMERCIAL
  12. CONSTANCIA
  13. DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA
  14. DOCUMENTOS ANEXOS

## **INTRODUCCIÓN**

### **PROPÓSITO DEL AVALÚO**

Es estimar el valor comercial (valor de mercado) del predio descrito adelante con la intención de constituir una compra venta, dación o remate judicial.

### **DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO**

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: “El valor expresado en dinero que corresponde al precio comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por precio comercial el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir, por una propiedad como justo y equitativo de acuerdo a su localización, características y actuando ambas partes libres de toda necesidad o urgencia”.

### **DERECHOS DE PROPIEDAD**

Se considera que los propietarios tienen derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble a entera voluntad.

### **EL ÓPTIMO Y MEJOR USO**

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor.

Basados en la definición anterior y después de analizar la localización, potencial de desarrollo, el vecindario y área. Es mi opinión que el uso que se le está dando actualmente: al predio de vivienda es el más apropiado.

### **VALOR ESTIMADO**

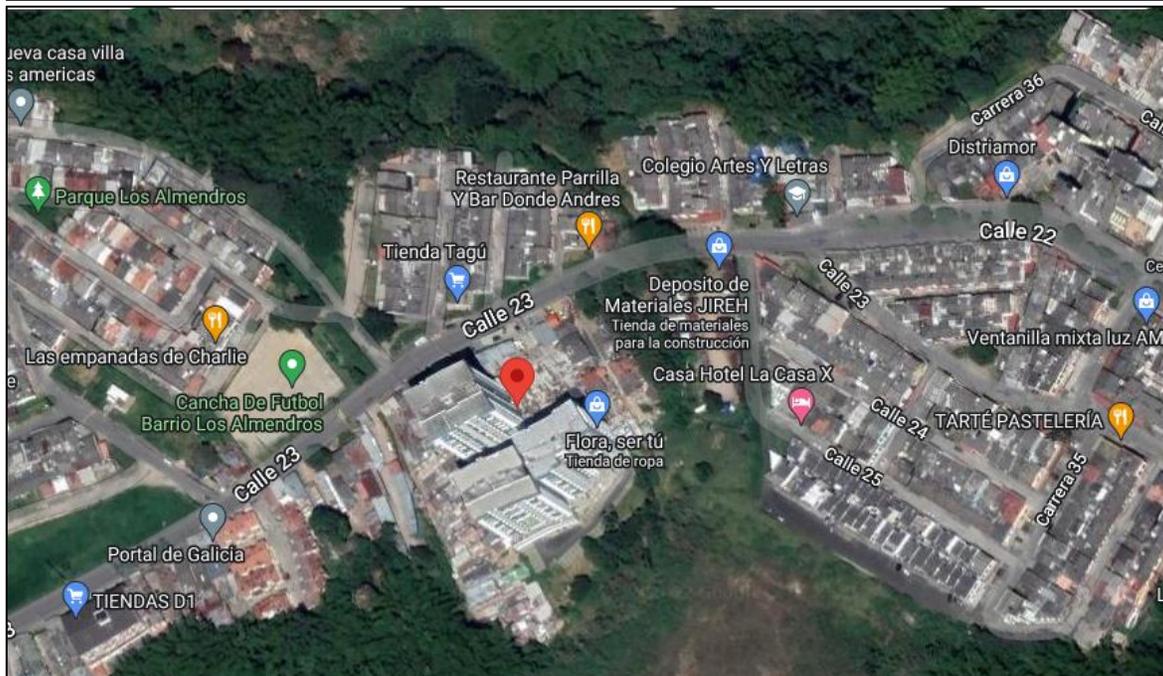
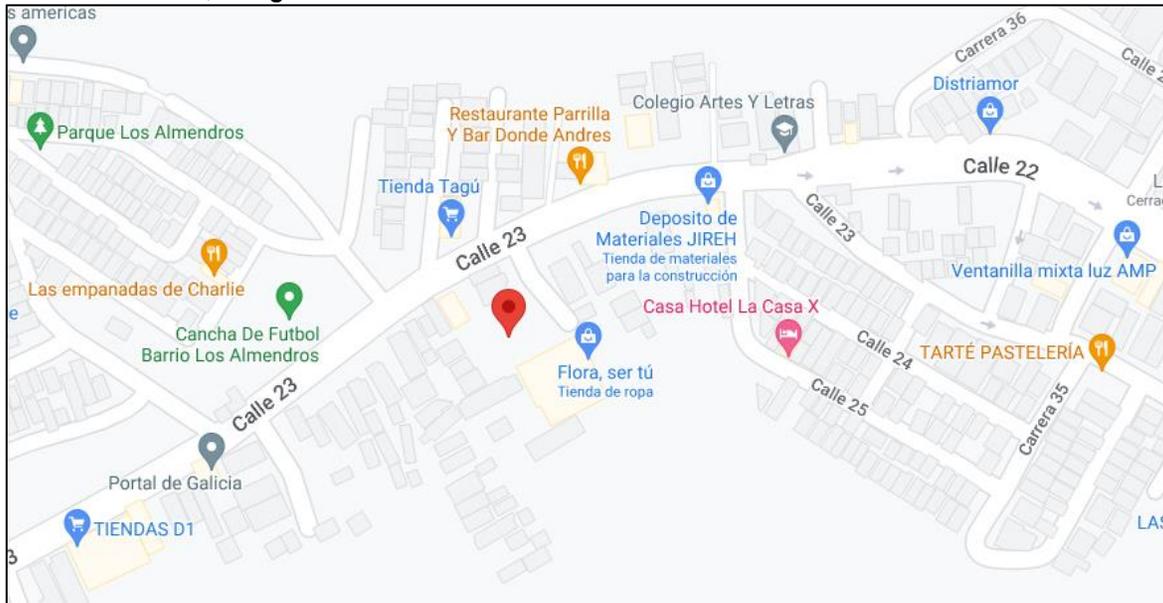
Es el valor estimado de la propiedad en la fecha del 29 de agosto de 2022.

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 CLASE DE AVALÚO:**  
Comercial.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE:**  
Apartamento.
- 1.3 DIRECCIÓN:**  
Calle 23 #37-25 Acceso Peatonal-Tesalónica Apartamentos PH #201 ET II.
- 1.4 LOCALIZACIÓN:**
- 1.4.1 MUNICIPIO:** Armenia.
- 1.4.2 DEPARTAMENTO:** Quindío.



4°32'35.7"N 75°41'20.0"W  
Latitud 4.543240, Longitud -75.688892



<https://www.google.com/maps/place/4%C2%B032'35.7%22N+75%C2%B041'20.0%22W/@4.543240,75.688892,372m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x0:0xab6a7706ed5a94ee!8m2!3d4.543240!1d-75.6888918?hl=es>

Celular: 317-442-1629 - 300-6533035  
Quintas de Sevilla ET 3 LT4 Pueblito Cafetero  
Email: [avaluoscas@gmail.com](mailto:avaluoscas@gmail.com)

- 1.5 **DESTINACIÓN ACTUAL:** Vivienda
- 1.6 **DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:**  
Copia Certificado de tradición fecha 23-10-2021.  
Escritura Pública 3921 DEL 24-11-2018 notaria primera de Armenia.  
Copia diligencia de secuestro.

## 2. TITULACIÓN

El informe dado a continuación no constituye un estudio de títulos.

- 2.1 **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**  
La información se extrae de Escritura Pública 3921 DEL 24-11-2018 notaria primera de Armenia.
- 2.1.1 **LINDEROS**  
La información se extrae de Escritura Pública 3921 DEL 24-11-2018 notaria primera de Armenia.
- 2.2 **GRAVÁMENES**  
Actualmente el inmueble cuenta con una hipoteca a favor de Bancolombia SA (Anotación 5) y un embargo (Anotación 6).
- 2.3 **FICHA CATASTRAL:**  
Sin Información.
- 2.4 **MATRICULA INMOBILIARIAIA:**  
280-226761.

### 3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

**3.1 SECTOR:**

Sector residencial de estrato medio, Tesalónica Apartamentos está ubicado en la Calle 23 con Carrera 37 Barrio Las Américas, vía a la Patria. Estrato: 3,

**3.2 VECINDARIO:**

Conformado por viviendas unifamiliares de dos y tres plantas, también multifamiliares en altura, presenta en su entorno, parques, centros educativos y comercio.

**3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:**

Residencial.

**3.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES:**

Casas de dos y tres pisos en ferro concreto y Apartamentos en multifamiliares en altura.

**3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA:**

Calle 23.

**3.6.1 VÍA DE ACCESO AL PREDIO:**

Calle 23 con carrera 37.

**3.7 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:**

<b>VÍAS:</b>	Pavimentada.
<b>ANDENES:</b>	SI.
<b>SARDINELES:</b>	SI.
<b>ALUMBRADO PÚBLICO:</b>	SI.

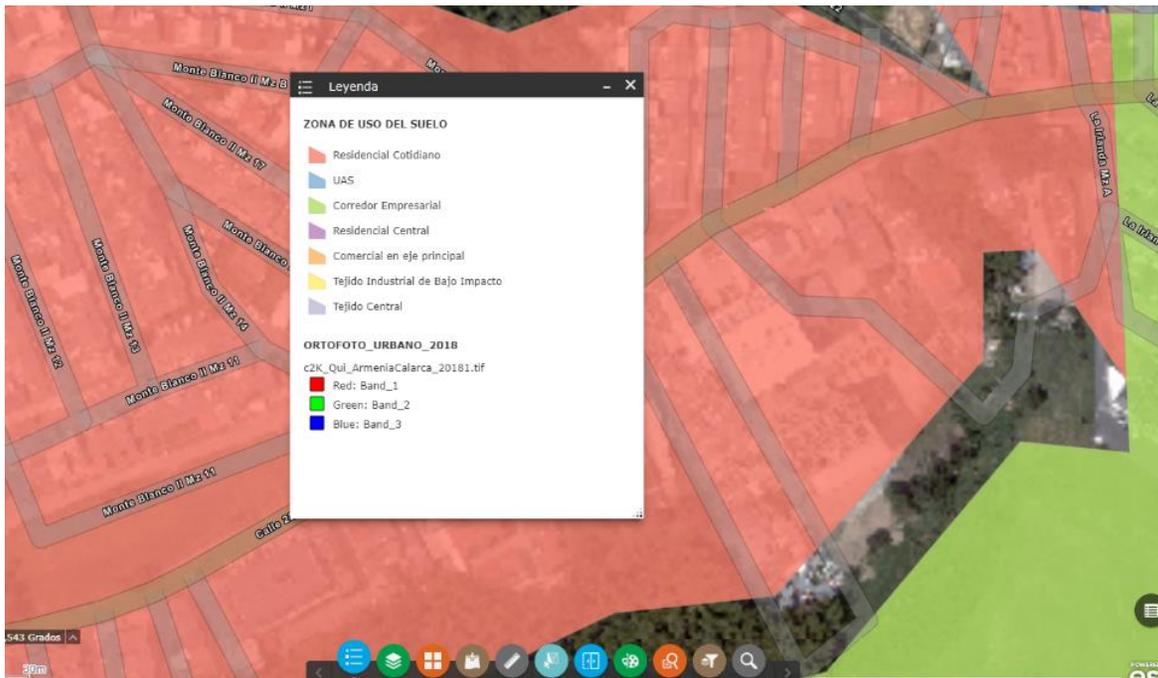
**3.8 TRANSPORTE PÚBLICO:**

El servicio de transporte público al sector es excelente, atendido por, buses, busetas y taxis.

#### 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

<https://www.armenia.gov.co/politicas-planes-y-programas/p-o-t-2009-2023>

El uso del suelo para el inmueble estudiado de la Ciudad de Armenia; según el Acuerdo 019 de 2009 Plan de Ordenamiento Territorial, es residencial cotidiano sector normativo F2A



2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO			EDIFICABILIDAD	
ZONAS DE USO DE SUELO				
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION		
<b>USO PRINCIPAL</b>				
VU	Vivienda Unifamiliar		<b>INDICE DE OCUPACION:</b>	De acuerdo a la licencia original del barrio o conjunto. En caso de existir predios sin edificar, máximo 80% del área neta urbanizable.
VB	Vivienda Bifamiliar		<b>ALTURA MAXIMA:</b>	De acuerdo a la licencia original para barrios tradicionales y consolidados urbanísticamente. Para lotes sin edificar en barrios que no cuenten con licencia de urbanismo la altura máxima será de 3 pisos.
VM	Vivienda Multifamiliar		<b>ASILAMIENTO FRONTAL:</b>	Para lotes sin desarrollar, dentro del área consolidada, será el mismo de equipar con las edificaciones colindantes o el que determine el Plan de Movilidad y los perfiles Viales del Sistema Estructurante de Conectividad y Redes.
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>				
C2	Hipermercados	En manzanas aisladas.	<b>ASILAMIENTO LATERAL:</b>	No se exige para nuevas edificaciones en predios aún sin desarrollar.
C3	Centros comerciales		<b>POSTERIOR O PATIO:</b>	Para VLS es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificación de 1 y 2 pisos es de 2 Metros, para edificaciones 3 pisos 3 metros.
C6	Superficies comerciales		<b>PARKING DEBIDO:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residentes 1 por vivienda, y para visitantes 1 por cada 4 viviendas.</li> <li>En Vivienda de Interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Visitantes para Visitantes.</li> <li>Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas.</li> <li>1 por local, y 1 por cada 150m<sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comerciales (UC) y/o de servicios (US).</li> <li>1 por cada 200m<sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial.</li> <li>1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales.</li> </ul>
C7	Supermercados	Sobre vía Vehicular		
C8	Local especializada	En primer piso de edificaciones Localizadas sobre vía arterial		
C9	Plaza comercial			
C10	Tienda	En primer piso de edificaciones		
S4	Oficina			
S5	Local	En primer piso		
S6	Taller	En primer Piso		

2-A FICHA CONSOLIDACION URBANISTICA/RESIDENCIAL COTIDIANO			EDIFICABILIDAD	
ZONAS DE USO DE SUELO				
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION		
<b>USO COMPLEMENTARIO</b>				
DE1	Recreación y deportes	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regulación aprobado por Planación.	<b>ESPACIOS CONVULSALES</b>  Vivienda agrupada con más de 5 unidades, 10% del área neta de vivienda Comercio (UC), Industria (UI), servicios (US) en lotes agrupados con área mayor a 1000m <sup>2</sup> . 7% de área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto y 20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Los espacios pueden ser usados como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.	
DE2	Educación			
DE3	Salud			
DE4	Cultura			
DE5	Bienestar y protección social			
DE6	Administración y gobierno	Con estacionamientos al interior del predio y con Plan de Implantación o Regulación aprobado por Planación.		
DE8	Carga, transporte y servicios públicos			
DE9	Seguridad y defensa ciudadana			
I3	Local industrial o de almacenamiento	Con Plan de Implantación o Regulación aprobado por Planación.		
I4	Taller de trabajo Llano	En primer piso		

## 5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

### 5.1 CABIDA SUPERFICIARIA:

El Proyecto se divide en 4 torres que corresponden a 4 etapas de desarrollo, 10 de Vivienda, 1 Comercial, 2 Sótanos de Parquaderos. Un aproximado de 302 apartamentos de 1, 2 y 3 alcobas.

El área Privada construida según el título de propiedad es del Apto: **45,72 m2.**

### 5.2 FORMA GEOMÉTRICA:

Polígono regular.

### 5.3 TOPOGRAFÍA:

Ligera.

### 5.4 PERÍMETRO:

Urbano.

## 6. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

Apartamento NO VIS. Uso residencial según POT. El predio se distribuye de la siguiente manera: Sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, 2 alcobas una de ellas con baño privado.

**Nota:** No se pudo acceder al predio por lo tanto se procede a realizar avalúo de fachada.



<b>Muros</b>	Ladrillo.
<b>Paredes</b>	Sin Información.
<b>Piso</b>	Sin Información.
<b>Entre piso</b>	Placa de concreto.
<b>Baños</b>	Sin Información.
<b>Cocina</b>	Sin Información.
<b>Cubierta</b>	Teja Fibrocemento.
<b>Cielo raso</b>	Placa de concreto.
<b>Fachada</b>	Graniplast.

## 7. SERVICIOS PÚBLICOS

7.1	<b>ACUEDUCTO:</b>	Si
7.2	<b>ALCANTARILLADO:</b>	Si
7.3	<b>ENERGÍA ELÉCTRICA:</b>	Si
7.4	<b>GAS NATURAL:</b>	Si

## 8. ASPECTO ECONÓMICO

- 8.1 INFORMACIÓN ECONÓMICA ACTUAL Y RENTABILIDAD:**  
El predio actualmente se encuentra ocupado.
- 8.2 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:**  
Estables.

## 9. CONSIDERACIONES GENERALES:

Para Determinar el valor del terreno y el predio se tuvieron en cuenta adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad descritas en los capítulos anteriores, las siguientes apreciaciones:

- La estratégica ubicación de los inmuebles, según la malla vial que rodea la zona.
- Las construcciones sobre él levantadas con sus acabados y la rentabilidad.
- Las condiciones de mantenimiento de las construcciones y los posibles usos.
- El área privada libre (terraza) es de un tamaño considerable fuera de lo normal, por lo tanto se valora de manera independiente a partir de un análisis de precios unitarios de acuerdo con el presupuesto de construcción, teniendo en cuenta que al ser terraza no tiene cubierta, cerramientos, ventanas, baños y sobre todo no cuenta con acceso desde el apartamento. Determinando un valor correspondiente al 20% del valor del área privada construida.
- Dada sus condiciones de área y valor se considera un inmueble de difícil comercialización con un tiempo aproximado de 24 a 28 meses.

## 10. MÉTODOS VALUATORIOS

Se tienen los siguientes métodos de acuerdo con lo establecido por la Resolución 620 de 2008:

**10.1 COMPARATIVO:** Se tuvieron en cuenta ofertas de venta de vivienda en el sector.

ESTUDIO DE MERCADO PH													
INF GENERAL								HOMOLOGACIONES				VALOR INTEGRAL M2 HOMOGENIZADO	
NUM	DIRECCIÓN	CONTACTO	TELÉFONO	VALOR OFERTA	% DEP.	VALOR DEP.	ÁREA PRIVADA	VALOR GJ	F. EDAD	F. UBICACIÓN	F. ACABADOS		F. ÁREA
1	TESALONICA	VENDEDOR	3127409012	\$ 145.000.000	3%	\$ 140.650.000	45,72	\$ 0	1,0	1,0	1,00	1,0	\$ 3.076.334,21
2	TESALONICA	VENDEDOR	3113514500	\$ 220.000.000	3%	\$ 213.400.000	60	\$ 20.000.000	1,0	1,0	1,00	1,0	\$ 3.223.333,33
3	TESALONICA	CONSTRUCTORA	310 493 4700	\$ 135.000.000	0%	\$ 135.000.000	45,72	\$ 0	1,0	1,0	1,00	1,0	\$ 2.952.755,91
4	TESALONICA	CONSTRUCTORA	310 493 4700	\$ 135.000.000	0%	\$ 135.000.000	45,72	\$ 0	1,0	1,0	1,00	1,00	\$ 2.952.755,91

<b>PROMEDIO INTEGRAL</b>	\$ 3.051.295
<b>DESVIACIÓN</b>	128.639,10
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	4,2%
<b>NÚMERO DE DATOS</b>	4
<b>LIMITE SUPERIOR</b>	\$ 3.179.934
<b>LIMITE INFERIOR</b>	\$ 2.922.656

Se adopta un valor de mercado por metro cuadrado de área privada construida de \$3.000.000

LINK	DESCRIPCION
<u>EN CAMPO</u>	SALA, COMEDOR, COCINA, ZONA DE ROPAS, BAÑO SOCIAL, 2 ALCOBAS, BAÑO PRIVADO. PARA ESTRENAR TOTALMENTE REMODELADO
<u>EN CAMPO</u>	SALA, COMEDOR, COCINA, ZONA DE ROPAS, BAÑO SOCIAL, 3 ALCOBAS, BAÑO PRIVADO, TERRAZA, BALCON CON PQ PISO 1 PARA REMODELADO
<a href="https://grupohermon.co/proyecto-tesalonica-apartamentos/">https://grupohermon.co/proyecto-tesalonica-apartamentos/</a>	SALA, COMEDOR, COCINA, ZONA DE ROPAS, BAÑO SOCIAL, 2 ALCOBAS, BAÑO PRIVADO. OBRA GRIS
<a href="https://grupohermon.co/proyecto-tesalonica-apartamentos/">https://grupohermon.co/proyecto-tesalonica-apartamentos/</a>	SALA, COMEDOR, COCINA, ZONA DE ROPAS, BAÑO SOCIAL, 2 ALCOBAS, BAÑO PRIVADO. OBRA GRIS

## 11. AVALÚO COMERCIAL

ITEM	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
APTO 201	45,72	\$ 3.000.000	\$ 137.160.000
VALOR INTEGRAL M2		\$ 3.000.000	
<b>TOTAL AVALÚO</b>			<b>\$137.160.000</b>

**SON:** CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.



**Ing. Carlos Andrés Silva Díaz**  
Matrícula 021, RNA 3125 Fedelonjas  
Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Risaralda  
Registro 893 UPAV Unión Panamericana de Avaluadores  
Registro Abierto de Avaluadores (RAA) **AVAL-10033325**

## 12.- CONSTANCIA

**Certificación de Imparcialidad  
Normas Internacionales de Avalúos  
International Valuation Standards Committee IVS 2003**

- 1.-El Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, común y universalmente aceptados.
- 2.-Certifico que no se ha tenido influencia por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones
- 3.- Certifico que en calidad de evaluador no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 4.-Certifico que en calidad de evaluador responsable de este informe no tengo ningún vínculo, con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 5.-Certifico que he sido contratado para la realización del avalúo y rendir Informe Técnico, únicamente en carácter de profesional competente y consciente de los deberes y responsabilidades.
- 6.-Certifico que en el informe no se han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.
- 7.- Certifico que no he condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 8.-Certifico que he inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.
- 9.-Certifico que se recibió asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico por parte de evaluadores de la Sociedad Colombiana de Avaluadores seccional Risaralda y de base de datos de la empresa.
- 10: El presente avalúo tiene una vigencia de 12 meses a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven (decreto # 422 de marzo 8 de 2000 Artículo 2 numeral 7 emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico).



**Ing. Carlos Andrés Silva Díaz**  
Matrícula 021, RNA 3125 Fedelonjas  
Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Risaralda  
Registro 893 UPAV Unión Panamericana de Avaluadores  
Registro Abierto de Avaluadores (RAA) **AVAL-10033325**

Celular: 317-442-1629 - 300-6533035  
Quintas de Sevilla ET 3 LT4 Pueblito Cafetero  
Email: [avaluoscas@gmail.com](mailto:avaluoscas@gmail.com)

### 13. DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA

#### VIA DE ACCESO



#### VIA DE ACCESO



## FACHADA





PIN de Validación: aa240e8b



**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) **CARLOS ANDRES SILVA DIAZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10033325, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10033325.

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

<p><b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <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>			
<p>Fecha de inscripción 26 Abr 2018</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>	<p>Fecha de actualización 04 Ene 2022</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <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 y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li> </ul>			
<p>Fecha de inscripción 26 Abr 2018</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>	<p>Fecha de actualización 04 Ene 2022</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul>			
<p>Fecha de inscripción 14 Ene 2022</p>	<p>Regimen Régimen Académico</p>	<p>Página 1 de 5</p>	



PIN de Validación: as24da8b



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
14 Ene 2022

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
14 Ene 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
04 Ene 2022

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
14 Ene 2022

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aa240e8b



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
14 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
14 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
14 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de Inscripción  
26 Abr 2018

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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



PN de Validación: ae240a8b



Fecha de Inscripción  
26 Abr 2018

Régimen  
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

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

Fecha de Inscripción  
14 Ene 2022

Régimen  
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 Especiales con el Código ESP-0074, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, 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 Urbanos con el Código URB-0157, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, 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-0108, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, 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 parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA  
Dirección: CRA 16 BIS 9-130 LC 1  
Teléfono: 3174421629  
Correo Electrónico: [avaluoscas@gmail.com](mailto:avaluoscas@gmail.com)

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial  
Ingeniero Industrial - La Universidad Tecnológica de Pereira.  
Magíster en Administración Económica y Financiera - La Universidad Tecnológica de Pereira.



PIN de Validación: b5490abf



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) CARLOS ANDRES SILVA DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10033325. El(la) señor(a) CARLOS ANDRES SILVA DIAZ 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**

**b5490abf**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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

**DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1564 DE 2012 CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**

**ART 226**

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

CARLOS ANDRES SILVA DIAZ CON C.C No. 10.033.325 de Pereira

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

CRA 16 BIS # 9-130 LC 1 EDF PINARES DE LOS ANDES PEREIRA RISARALDA

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.

Ing. Industrial Universidad Tecnológica de Pereira; MsC. Administración financiera Universidad Tecnológica de Pereira; Esp. Derecho Urbano Universidad del Rosario

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.

En el año 2018 se realizaron **447** informes de avalúo comercial de casas, apartamentos, fincas bodegas y locales comerciales, con fines de constituir garantías hipotecarias para Bancolombia, Colpatria y Davivienda entre otras entidades financieras. Y **137** informes de avalúo comercial para particulares con fines de realizar operaciones de compraventa y actualizaciones contables bajo parámetros NIIF.

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	DEMANDADO	FECHA	JUZGADO	MATERIA	PERITO
DIAN	ALONSO PARRA OROZCO	19-sep-16	DIAN	AVALÚO COMERCIAL	CARLOS ANDRES SILVA DIAZ
DIAN	COOPERATIVA DE TRABAJO ASOCIADO EL SOLDADO RESERVISTA	1-ago-16	DIAN	AVALÚO COMERCIAL	CARLOS ANDRES SILVA DIAZ
DIAN	JAIRO ORTIZ AGUIRRE	30-nov-15	DIAN	AVALÚO COMERCIAL	CARLOS ANDRES SILVA DIAZ
BANCOLOMBIA	ADRIANA PATRICIA RESTREPO ROJAS	6-jun-14	JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL PEREIRA	AVALÚO COMERCIAL	CARLOS ANDRES SILVA DIAZ
BANCOLOMBIA	YUDI LORENA ARROLLAVE AGUDELO	1-jun-18	JUZGADO 3 CIVIL MUNICIPAL DOSQUEBRADAS	AVALÚO COMERCIAL	CARLOS ANDRES SILVA DIAZ
COLPATRIA	GLORIA PATRICIA CEBALLOS MARÍN	27-abr-18	JUZGADO 3 CIVIL MUNICIPAL DOSQUEBRADAS	AVALÚO COMERCIAL	CARLOS ANDRES SILVA DIAZ

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.

Actualmente trabajo como perito evaluador para el Banco Colpatria y Bancolombia, realizando informes de avalúo comercial de diferentes inmuebles que se encuentran en procesos ejecutivos, dichos informes son aportados por la parte demandante, sin embargo, actualmente no tengo designaciones de avalúos por parte de algún juzgado.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

No me encuentro incurso en las causales del Art 50 en lo pertinente. Actualmente cuento con el RAA el cual anexo a la presente aclaración.

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.

Los métodos utilizados para la valoración de los inmuebles siempre están bajo los parámetros de la resolución 620 del IGAC y no me aparto de dichos criterios.

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.

Los métodos utilizados para la valoración de los inmuebles siempre están bajo los parámetros de la resolución 620 del IGAC y no me aparto de dichos criterios.

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

Los documentos utilizados para la realización del dictamen son: certificado de tradición, copia de la última escritura de compraventa y recibo del impuesto predial. Adicional a esta información se hace una visita de inspección con registro fotográfico del inmueble.

**ART 235** El perito desempeñará su labor con objetividad e imparcialidad, y deberá tener en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.

1. Manifiesto bajo la gravedad de juramento, que el avalúo rendido y que hace parte del proceso de la referencia, fue proyectado con total independencia y corresponde a mi convicción como profesional en ingeniería y perito evaluador.

2. Ejercí labores como Avaluador desde hace 14 años, con RAA: AVAL10033325

Atentamente,



**Ing. Carlos Andrés Silva D**

C.C. No. 10033325

RAA: AVAL10033325



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL  
Y EN SU NOMBRE

# LA UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA

CONFIERE EL TÍTULO DE

## Ingeniero Industrial

A

### Carlos Andrés Silva Díaz

IDENTIFICADO CON: C.C 10033325

QUIEN CUMPLIÓ SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADÉMICOS EXIGIDOS.  
EN TESTIMONIO DE ELLO LE OTORGA EL PRESENTE

### DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE PEREIRA A LOS 15 DÍAS DEL MES DE Diciembre DE 2005



RECTOR



VICERRECTOR ACADÉMICO



DECANO



SECRETARIO GENERAL



DIRECTOR REGISTRO ACADÉMICO

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA

ANOTADO EN EL FOLIO No 226.S-9  
DEL LIBRO DE DIPLOMAS 3

PEREIRA 15 DE Diciembre DE 2005

14379

TODAS BRAS A BARR



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL  
Y EN SU NOMBRE

# LA UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA

CONFIERE EL TÍTULO DE  
**Magister en Administración Económica  
y Financiera**  
A

**Carlos Andrés Silva Díaz**

IDENTIFICADO CON: C.C. 10033325  
QUIEN CUMPLIÓ SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADÉMICOS EXIGIDOS.  
EN TESTIMONIO DE ELLO LE OTORGA EL PRESENTE

## DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE PEREIRA A LOS 28 DÍAS DEL MES DE **Marzo** DE 2008



RECTOR



VICERRECTOR ACADÉMICO



DECANO



SECRETARIO GENERAL



DIRECTOR REGISTRO ACADÉMICO

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA

ANOTADO EN EL FOLIO No 240.S-9  
DEL LIBRO DE DIPLOMAS 4

PEREIRA CO DE **Marzo** DE 2008



UNIVERSIDAD DEL ROSARIO  
Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario - 1653

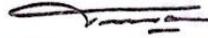
### FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

Por cuanto Carlos Andres Silva Diaz C.C. Nº 10033325  
Egresado de la Universidad Tecnológica de Pereira

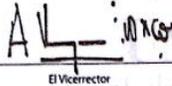
ha cumplido con todos los requisitos exigidos al cursar y aprobar el correspondiente programa académico, el Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, en virtud del convenio celebrado con la Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL - Risaralda, le confiere el título de

### Especialista en Derecho Urbano

Registrado bajo el Nº 40156 Folio 242 Libro 32 y refrendado por la Secretaría General del Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, en la ciudad de Bogotá, D.C., República de Colombia, a los Diez ( 10 ) días del mes de Octubre de dos mil Trece (2013)



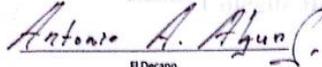
El Rector



El Vicerrector



La Secretaria General



El Decano



El Director del Programa



7853

Real Cédula del 31 de diciembre de 1651 - Resolución 58 del 16 de septiembre de 1895