

**RV: AVALUO COMERCIAL RAD 63001400300620210040300**

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

Jue 13/10/2022 13:46

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@aecsa.co <notificacionesprometeo@aecsa.co>

**Enviado:** jueves, 13 de octubre de 2022 1:18 p. m.

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

**Asunto:** AVALUO COMERCIAL RAD 63001400300620210040300

Buenas tardes

Señores

JUZGADO 6 CM ARMENIA

ESD

Adjunto memorial con avalúo para trámite del mismo.

Gracias,

ENGIE YANINE MITCHELL DE LA CRUZ

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by **MailScanner**, and is believed to be clean.

**AVALÚO  
COMERCIAL**



<b>CLASE DE INMUEBLE:</b>	Apartamento.
<b>DIRECCIÓN:</b>	Calle 29 # 32-10 Conjunto Cerrado Altos De Agua Bonita Etapa 1 Apartamento #303 Vis.
<b>SOLICITANTE:</b>	Bancolombia S.A.
<b>PERITO AVALUADOR:</b>	Ing. Carlos Andrés Silva Díaz.

Octubre 07 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 29 # 32-10 Conjunto Cerrado Altos De Agua Bonita Etapa 1 Apartamento #303 Vis.
<b>SOLICITANTE:</b>	Bancolombia S.A.
<b>PROPIETARIO:</b>	Saldarriaga Mazo Vladimir.
<b>FECHA DE VISITA:</b>	Octubre 04 de 2022.
<b>FECHA DEL INFORME:</b>	Octubre 07 de 2022.
<b>PERITO AVALUADOR:</b>	Ing. Carlos Andrés Silva Díaz
<b>VALOR ESTIMADO:</b>	<b>\$ 168.568.500</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 07 de octubre de 2022.

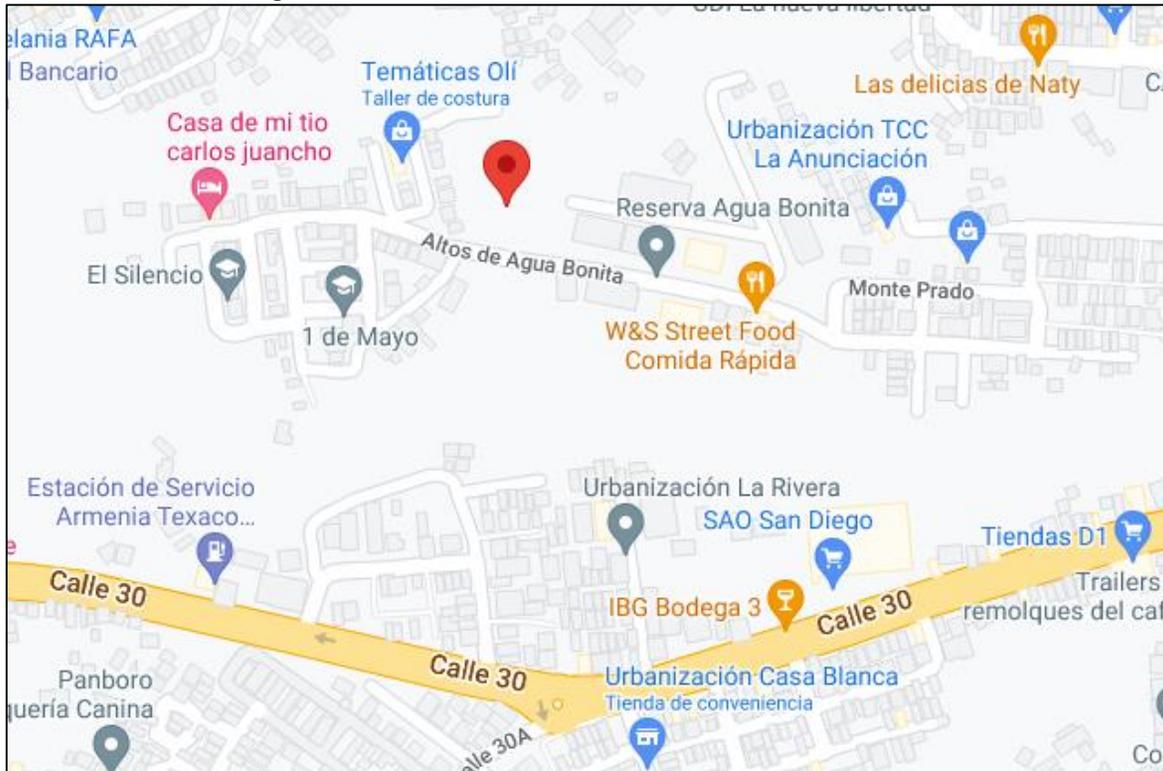
## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 CLASE DE AVALÚO:**  
Comercial.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE:**  
Apartamento.
- 1.3 DIRECCIÓN:**  
Calle 29 # 32-10 Conjunto Cerrado Altos De Agua Bonita Etapa 1 Apartamento #303 Vis.
- 1.4 LOCALIZACIÓN:**
- 1.4.1 MUNICIPIO:** Armenia.
- 1.4.2 DEPARTAMENTO:** Quindío.

**4°32'01.5"N 75°41'44.6"W**



Latitud 4.533737, Longitud -75.695723



<https://www.google.com/maps/place/4%C2%B032'01.5%22N+75%C2%B041'44.6%22W/@4.5325286,75.6942643,743m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x0:0xabf0205af787e049!8m2!3d4.533737!4d-75.6957234>

- 1.5 **DESTINACIÓN ACTUAL:** Vivienda
- 1.6 **DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:**  
Copia Certificado de tradición fecha 26-08-2021.  
Escritura Pública 1528 del 21-06-2016 notaria tercera 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 1528 del 21-06-2016 notaria tercera de Armenia.
- 2.1.1 **LINDEROS:**  
La información se extrae de Escritura Pública 1528 del 21-06-2016 notaria tercera de Armenia.

**EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE COMPRAVENTA SE DETERMINA ASÍ: -**  
APARTAMENTO NÚMERO 303 VIS, QUE HACE PARTE INTEGRANTE DEL  
CONJUNTO CERRADO ALTOS DE AGUA BONITA ETAPA 1, UBICADO EN LA  
CALLE 29 NÚMERO 32-10, DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE ARMENIA,  
DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO, SITUADO EN EL PISC 3 (**VIVIENDA DE INTERES  
SOCIAL (VIS)**). Tiene una superficie construida de SESENTA Y UN metros cuadrados y  
OCHENTA Y SEIS centímetros cuadrados (61,86 M2) destinado a uso residencial. -----  
Linda: Norte, exterior del edificio; Sur, zonas comunes 1 piso 3; Este, apartamento  
señalado con el número 305; Oeste, apartamento señalado con el número 302. -----  
Se le asigna una cuota de participación de **2,2705%**. -----  
Este inmueble está identificado con la matrícula inmobiliaria número 280-207408 y hace  
parte de las fichas catastrales números 01-03-0000-0750-0005-0000-00000; 01-03-  
0000-0750-0006-0000-00000; 01-03-0000-0750-0116-0000-00000 y 01-03-0000-0750-  
0117-0000-00000. -----

**2.2 GRAVÁMENES:**

Actualmente el inmueble cuenta con una hipoteca a favor de Bancolombia SA (Anotación 8).

**2.3 FICHA CATASTRAL:**

Sin Información.

**2.4 MATRICULA INMOBILIARIA:**

280-207408.

**3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN**

**3.1 SECTOR:**

Sector residencial de estrato medio, Altos de agua bonita está ubicado en la Calle 29 con Carrera 32 Monte Prado, Monte Video. Estrato: 2.

**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 30.

**3.6.1 VÍA DE ACCESO AL PREDIO:**

Calle 29 con carrera 32.

### 3.7 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

VÍAS:	Pavimentada.
ANDENES:	SI.
SARDINELES:	SI.
ALUMBRADO PÚBLICO:	SI.

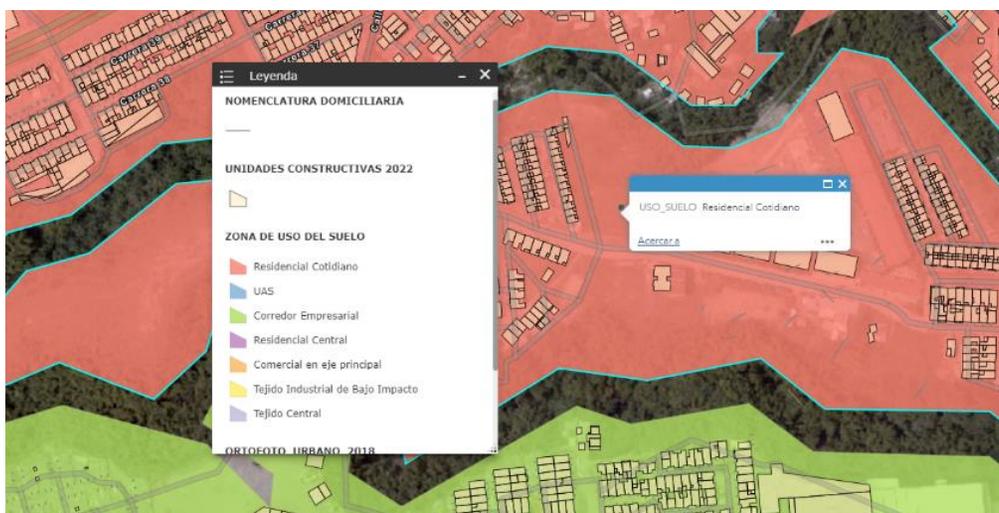
### 3.8 TRANSPORTE PÚBLICO:

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



### 6 FICHA DESARROLLO NORMAL/RESIDENCIAL COTIDIANO

#### ZONAS DE USO DE SUELO

#### EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION
------------------------	-------------	---------------

#### USO PRINCIPAL

VU	Vivienda Unifamiliar	
VB	Vivienda Bifamiliar	
VM	Vivienda Multifamiliar	

#### USO COMPLEMENTARIO

C2	Hipermercados	Únicamente sobre vía arteria principal o secundaria.	E. Alimentos y bebidas (sin consumo en el sitio) G. Electrodomésticos, artículos para el hogar y equipos de uso profesional H. Confecciones y accesorios I. Artículos de uso personal
C3	Centros comerciales		
C6	Superficies comerciales		
C7	Supermercados	Sobre vía arteria principal o secundaria	
C8	Local especializado	En primer piso de edificaciones	
C9	Pasaje comercial		
C10	Tienda	En primer piso de edificaciones	
S4	Oficina	En primer piso de edificaciones	B. Salud (consultorios) C. Servicios profesionales (oficinas) D. Grandes superficies empresariales (varios servicios) E. Servicios personales H. Turismo K. Entrenamiento de bajo impacto
S5	Local		
S6	Taller		

#### INDICE DE OCUPACION:

Máximo 80% para predios sin antejardín y 85% para predios con antejardín

#### ALTURA MAXIMA:

Para Viviendas Unifamiliares mínimo 1 piso, para vivienda Bifamiliares Mínimo 2 Pisos, Para Viviendas Multifamiliares Mínimo 5 Pisos, para Agrupación o Conjuntos Cerrados Mínimo 2 Pisos, en cualquiera de los casos la altura máxima no podrá sobrepasar los 5 pisos

#### AISLAMIENTO FRONTAL:

De acuerdo con la licencia que le dio origen o el que determine el Plan de Movilidad, o los perfiles establecidos en Sistema Estructurante de Conectividad y Redes

#### AISLAMIENTO LATERAL:

No se Exige

#### POSTERIOR O PATIO:

Para V.L.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificaciones menores a 5 pisos, ningún lado podrá ser inferior a 3m

#### PARQUEADEROS:

- Residentes 1 por vivienda; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas.
- En Vivienda de interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Viviendas para Visitantes
- Para Vivienda de Interés Prioritario se exigirá 1 por cada 6 viviendas.
- 1 por local, y 1 por cada 150m<sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US).
- 1 por cada 200m<sup>2</sup> de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial.
- 1 por cada 150 m de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales

### 6 FICHA DESARROLLO NORMAL/RESIDENCIAL COTIDIANO

#### ZONAS DE USO DE SUELO

#### EDIFICABILIDAD

TIPOLOGIA EDIFICATORIA	CONDICIONES	CLASIFICACION
------------------------	-------------	---------------

#### USO PRINCIPAL

I3	Local industrial o de almacenamiento	Con plan de implantación o regularización aprobado por Planeación	B. Construcción D. Alimentos y bebidas E. Imprenta y papelería F. Textiles, artículos personales, profesionales o manufacturados
I4	Taller de trabajo Liviano	En primer piso de edificaciones	

#### ESPACIOS COMUNALES

Para Viviendas agrupada con más de 5 und : 9% de área neta de vivienda si es VIS o VIP, y 10% los demás tipos de vivienda.

Comercio (UC), industria (UI), servicios (US) con un área mayor a 1000m<sup>2</sup> que compartan áreas comunes: 7% de área neta del uso.

El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40% mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto, 20% mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser estacionamientos comunes, zonas verdes, o parte de las anteriores.

## 5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

- 5.1 CABIDA SUPERFICIARIA:**  
El área Privada construida según el título de propiedad es del Apto: **61.86 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.

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

<b>Muros</b>	Sin Información.
<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	ACUEDUCTO:	Si
7.2	ALCANTARILLADO:	Si
7.3	ENERGÍA ELÉCTRICA:	Si
7.4	GAS NATURAL:	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.

## 10. MÉTODOS VALUATORIOS

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

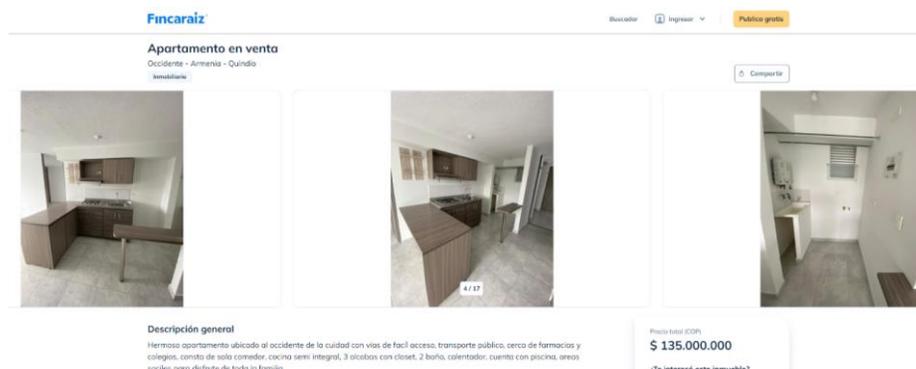
**10.1 COMPARATIVO:** Se tuvieron en cuenta ofertas de venta de vivienda en el sector.

ESTUDIO DE MERCADO PH													
INF GENERAL								HOMOLOGACIONES					
NUM	DIRECCIÓN	CONTACTO	TELÉFONO	VALOR OFERTA	% DEP.	VALOR DEP.	ÁREA PRIVADA	VALOR GJ	F. EDAD	F. UBICACIÓN	F. ACABADOS	F. ÁREA	VALOR INTEGRAL M2 HOMOGENIZADO
1	ALTOS DE AGUA BONITA	VENDEDOR	3132729762	\$ 160.000.000	3%	\$ 155.200.000	53,00	\$ 16.000.000	1,0	1,0	1,00	1,0	\$ 2.626.415,09
2	ALTOS DE AGUA BONITA	VENDEDOR	3132729762	\$ 115.000.000	3%	\$ 111.550.000	38	\$ 0	1,0	1,0	1,00	1,0	\$ 2.935.526,32
3	ALTOS DE AGUA BONITA	VENDEDOR	3132729762	\$ 160.000.000	3%	\$ 155.200.000	53	\$ 16.000.000	1,0	1,0	1,00	1,0	\$ 2.626.415,09
4	ALTOS DE AGUA BONITA	VENDEDOR	3003393681	\$ 135.000.000	0%	\$ 135.000.000	50	\$ 0	1,0	1,0	1,00	1,0	\$ 2.700.000,00

<b>PROMEDIO INTEGRAL</b>	\$ 2.722.089
<b>DESVIACIÓN</b>	146.458,65
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	5,4%
<b>NÚMERO DE DATOS</b>	4
<b>LIMITE SUPERIOR</b>	\$ 2.868.548
<b>LIMITE INFERIOR</b>	\$ 2.575.630

**Se adopta un valor de mercado por metro cuadrado de área privada construida de \$2.725.000**

LINK	DESCRIPCION
<a href="#">EN CAMPO</a>	SALA, COMEDOR, COCINA, ZONA DE ROPAS, BAÑO SOCIAL, 3 ALCOBAS Y BAÑO. CON PQ CARRO Y MOTO
<a href="#">EN CAMPO</a>	SALA, COMEDOR, COCINA, ZONA DE ROPAS, BAÑO SOCIAL, 2 ALCOBAS. SIN PQ
<a href="#">EN CAMPO</a>	SALA, COMEDOR, COCINA, ZONA DE ROPAS, BAÑO SOCIAL, 3 ALCOBAS Y BAÑO CON PQ CARRO Y MOTO
<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/occidente/armenia/7613983">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/occidente/armenia/7613983</a>	Hermoso apartamento ubicado al occidente de la ciudad con vías de fácil acceso, transporte público, cerca de farmacias y colegios, consta de sala comedor, cocina semi integral, 3 alcobas con closet, 2 baño, calentador, cuenta con piscina, áreas sociales para disfrute de toda la familia. Sin PQ.



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

## 11. AVALÚO COMERCIAL

ITEM	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
APTO 303	61,86	\$ 2.725.000	\$ 168.568.500
VALOR INTEGRAL M2		\$ 2.725.000	
<b>TOTAL AVALÚO</b>			<b>\$ 168.568.500</b>

**SON:** CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.



**Ing. Carlos Andrés Silva Díaz**

Matrícula 021.

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 Y FACHADA



#### NOMENCLATURA



### VISTA GENERAL DEL PREDIO





PIN de Validación: ee240a5b



<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) **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 evaluador 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:

**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  
26 Abr 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
04 Ene 2022

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 y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
26 Abr 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
04 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

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

**Alcance**

- 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.

Fecha de inscripción  
14 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico



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: b3040a78



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

b3040a78

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 Octubre 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 Y 235**

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.

CONDOMINIO QUINTAS DE SEVILLA ETAPA 3 CASA 4 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 (Se anexa diplomas y certificaciones laborales).

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 los años 2019,2020 y 2021 se realizaron **965** 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 **258** informes de avalúo comercial para particulares con fines de realizar operaciones de compraventa y actualizaciones contables bajo parámetros NIIF. También se publica el libro "Caracterización del mercado inmobiliario en el municipio de Pereira" Primera edición 2008.

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 / APODERADO	DEMANDADO / APODERADO	FECHA	JUZGADO	MATERIA	RADICADO
Claudia Helena Prada Noriega	Carlos Alberto Gómez Giraldo	9-sep-21	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO ANSERMA, CALDAS	AVALÚO COMERCIAL	1704231120012018-0002400
LUZ ANYELI PATIÑO CANO/	JORGE ENRIQUE ZULUAGA OSPINA / DR. JORGE CARDONA	8-sep-22	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO DE FAMILIA La Dorada, Caldas	AVALÚO COMERCIAL	2022- 252
Javier Orlando Zamora Rodriguez / Dr Juan Carlos Zuluaga Maesse	Jorge Andrés Valencia Ospina	1-jun-22	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES CALDAS	AVALÚO COMERCIAL	17-001-31-03-002-2019-00051-00
Bancolombia S.A. / Heryn Burbano Sabogal	José Javier Marín	24-jul-22	JUZGADO SEXTO CIVIL DE MANIZALES CALDAS	AVALÚO COMERCIAL	2018-00682-00
Bancolombia S.A. / Heryn Burbano Sabogal	Luz Dary Ordoñez Benavides	25-ago-22	JUZGADO CUARTO CIVIL DE PEREIRA RISARALDA	AVALÚO COMERCIAL	2018-00118-00
Bancolombia S.A. / Dra. Diana Esperanza Leon Lizarazo	Juan Gabriel Buitrago Castro	18-may-22	JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL DE MANIZALES CALDAS	AVALÚO COMERCIAL	2018-713-00

JORGE IVÁN NOREÑA DUQUE/ Dra. Luisa Ríos Naranjo	CARLOS HERNANDO PIMENTEL BEDOYA / JAIME HERNÁN SALAZAR RIVERA	4-may-22	JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE PEREIRA RISARALDA	AVALÚO COMERCIAL	200/2016
---	--	----------	--	---------------------	----------

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, recibo del impuesto predial y diligencia de secuestro. 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 11 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

### D I P L O M A

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



RECTOR



DECANO



VICERRECTOR ACADÉMICO



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

THOMAS BEEB & BONE



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 DE **Marzo** DE 2008



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

### FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

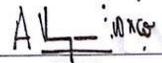
Por cuanto Carlos Andres Silva Diaz C.C. N° 10033325  
Egresado de la Universidad Tecnológica de Pereira

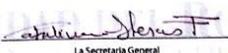
ha cumplido con todos los requisitos exigidos al cursar y aprobar el correspondiente programa académico, el Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, en virtud del convenio celebrado con la Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL - Risaralda, le confiere el título de

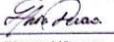
### Especialista en Derecho Urbano

Registrado bajo el N° 40156 Folio 242 Libro 32 y refrendado por la Secretaria 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 Director del Programa



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



del grupo Scotiabank

GS-074-17

**BANCO COLPATRIA MULTIBANCA S.A.**  
**NIT: 860.034.594-1**

**CERTIFICA QUE:**

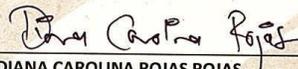
El señor **CARLOS ANDRÉS SILVA** identificado con Cédula de Ciudadanía No. **10.033.325** de Pereira, hace parte de nuestro listado de Peritos Avaluadores desde el año 2014, realizando Avaluos urbanos y rúales para el Banco Colpatría Centro de Excelencia Hipotecario para la ciudad de Pereira

Calificación del servicio: Bueno

Durante ese tiempo ha demostrado cumplimiento, calidad y seriedad en su servicio

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado a los catorce (14) días del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017).

Cordialmente,



**DIANA CAROLINA ROJAS ROJAS**  
**GERENCIA DE SOURCING**  
**VICEPRESIDENCIA FINANCIERA**



Banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A.  
Carrera 7 No. 24-89  
Bogotá D.C.

\* Para referenciación, comuníquese con la  
Gerencia Sourcing Tel: 745 6300 Ext. 2242  
Correo electrónico: rojasdi@colpatria.com

Commutador 745 6300  
Nit.: 860.034.594-1

SEC - 18 - REV. 12/14

En Colpatría estamos comprometidos con el medio ambiente.  
Ahora nuestros hojas están hechos de papel ecológico.

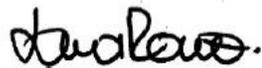
**TINSA COLOMBIA LTDA**  
**NIT: 900.042.668-4**

Certifica que el señor **CARLOS ANDRES SILVA DIAZ**, identificado con Cedula de Ciudadanía No 10.033.325, presta sus servicios a esta empresa como **PERITO TASADOR** de bienes inmuebles urbanos y rurales, dirigido a distintas entidades del sector financiero, vinculado con un contrato por prestación de servicios desde el día Treinta Y Uno (31) de Octubre del año 2016 hasta la fecha.

**TINSA COLOMBIA LTDA** no tiene vínculo adicional alguno con el **PERITO TASADOR** y entre éste y la compañía, no existe ningún tipo de subordinación y/o dependencia de la cual se derive relación laboral alguna.

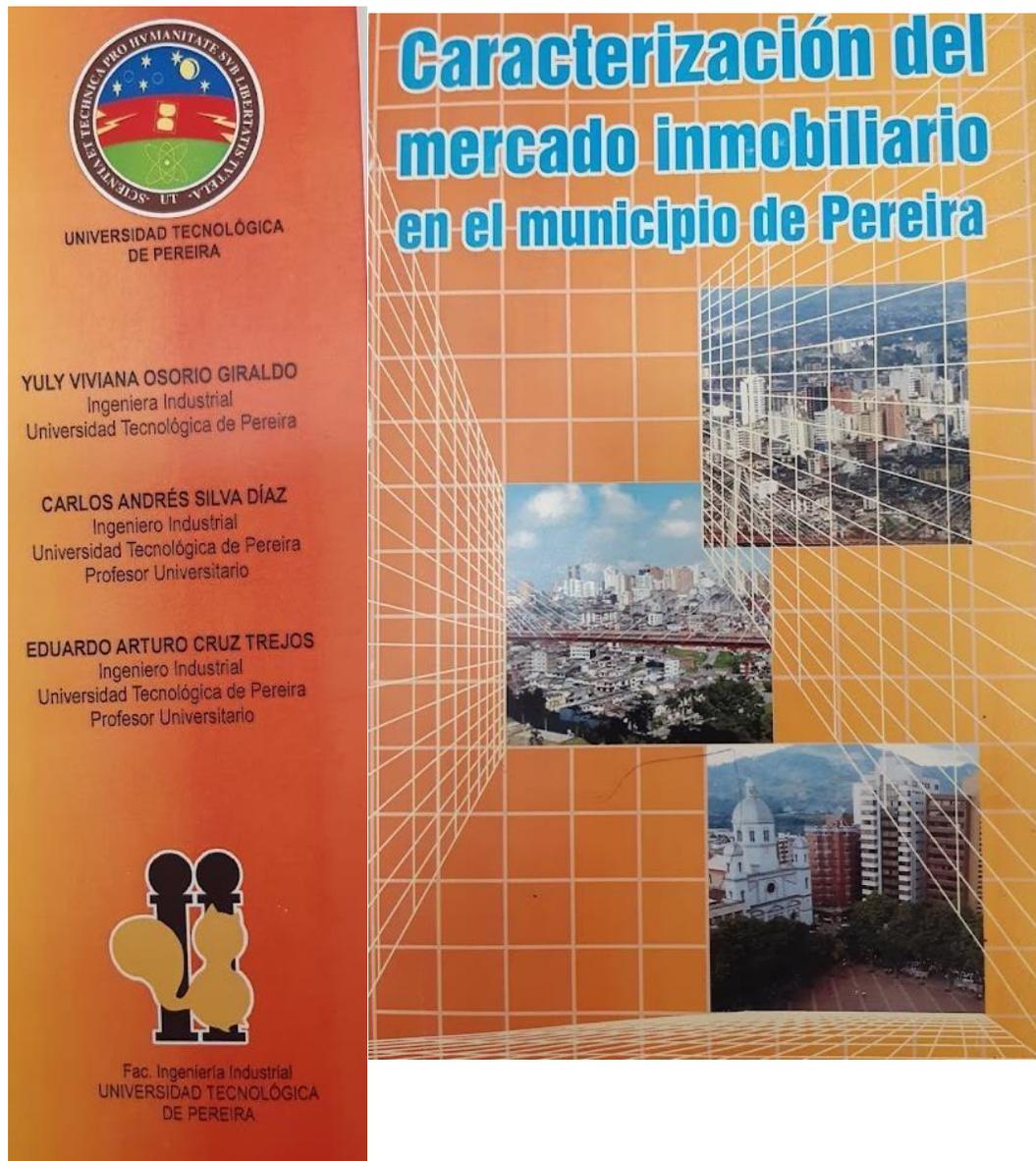
La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D.C., al Primer (01) día del mes de Septiembre del año 2021.

Cordialmente;



---

**Laura Marcela Romero**  
**Responsable de Talento Humano**  
GJG



**Caracterización del  
mercado inmobiliario  
en el municipio de Pereira**



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA  
DE PEREIRA

**YULY VIVIANA OSORIO GIRALDO**  
Ingeniera Industrial  
Universidad Tecnológica de Pereira

**CARLOS ANDRÉS SILVA DÍAZ**  
Ingeniero Industrial  
Universidad Tecnológica de Pereira  
Profesor Universitario

**EDUARDO ARTURO CRUZ TREJOS**  
Ingeniero Industrial  
Universidad Tecnológica de Pereira  
Profesor Universitario



Fac. Ingeniería Industrial  
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA  
DE PEREIRA

Cruz Trejos, Eduardo Arturo, Osorio Giraldo, Yuly Viviana,  
Silva Díaz Carlos Andrés.  
Caracterización del Mercado Inmobiliario en el Municipio  
de Pereira en el Periodo 2006-2007, Eduardo Arturo Cruz  
Trejos, Yuly Viviana Osorio Giraldo, Carlos Andrés Silva  
Díaz. Portada: montaje Editorial Papiro. -- Pereira Papiro,  
2008. 190p.

**ISBN: 978-958-8344-13-3**

Todos los derechos reservados conforme a la ley: 2008.  
© Copyright. Eduardo Arturo Cruz Trejos, Yuly Viviana  
Osorio Giraldo, Carlos Andrés Silva Díaz. 2008.  
Primera edición

Impreso en Editorial Papiro  
Cra. 3 N° 26-60, Tel: (6) 326 6543 - Fax: (6) 344 3723  
E-mail: editorialpapiro@yahoo.com  
Pereira, Risaralda, Colombia

Señor

**JUZGADO 006 CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA QUINDIO**

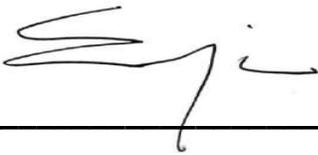
**E. S. D.**

**REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO CON GARANTIA REAL HIPOTECARIA**  
**DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A**  
**DEMANDADO: VLADIMIR SALDARRIAG MAZ CC 89007431**  
**RADICADO: 63001400300620210040300**  
**ASUNTO: AVALUO COMERCIAL INMUEBLE.**

**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, en representación de la sociedad **AECSA S.A.**, apoderada especial de **BANCOLOMBIA S.A.**, por medio del presente escrito me permito manifestar al Despacho:

Que aporto el avalúo comercial del inmueble embargado y secuestrado dentro del presente proceso, cumpliendo así con el tramite procesal correspondiente, solicito comedidamente continuar con la etapa siguiente.

Del señor Juez, atentamente.



**ENGIE YANINE MITCHELL DE LA CRUZ**

**C.C. No. 1.018.461.980 de Bogotá D.C.**

**T.P. No. 281.727 del Consejo Superior de la Judicatura**