

**DEICY LONDOÑO ROJAS**  
**ABOGADA**

Señor  
JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA  
JUEZ DE ORIGEN 38 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.  
E. S. D.

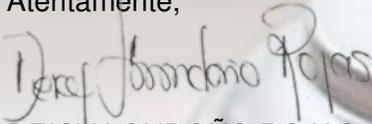
REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA  
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.  
DEMANDADOS: DISTENERG SAS Y HECTOR PINEDA ALZATE  
RADICACION: 11001310303820210054100

ASUNTO: APORTA AVALUO COMERCIAL

DEICY LONDOÑO ROJAS, mayor de edad, domiciliada y residiada en Bogotá D. C, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.539.381 de Bogotá D.C, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No.149.847 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderada especial de BANCO DAVIVIENDA S.A, por medio del presente escrito, de la manera más respetuosa me permito aportar avalúo catastral del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20635361 el cual se encuentra debidamente embargado y secuestrado, lo anterior para los fines respectivos.

Agradezco su atención y gestión

Atentamente,



DEICY LONDOÑO ROJAS  
C.C. No. 52.539.381 de Bogotá  
T.P No. 149.847 del C. S de la J.



# AVALÚO COMERCIAL

**PREDIO URBANO**  
**CARRERA 46 No. 123-61 APARTAMENTO 503 EDIFICIO ALCALÁ**  
**USO EXCLUSIVO DEPOSITO Y GARAJES 7 Y 8**  
**BARRIO BATÁN**  
**CIUDAD DE BOGOTA D.C.**

**AC 10472-23**



**SOLICITADO POR:**  
**DAVIVIENDA S.A.**

**SEPTIEMBRE 20 DE 2023**



## CONTENIDO

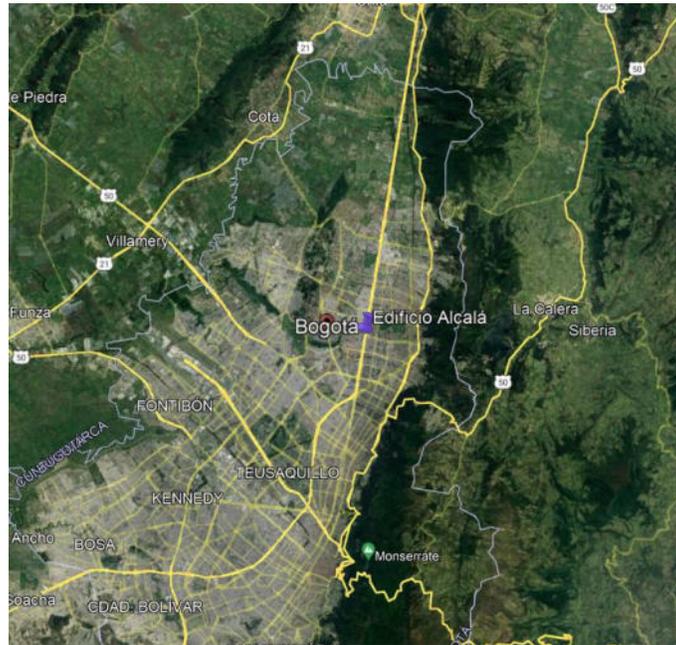
1	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA.....	4
2	INFORMACIÓN BÁSICA.....	5
2.1	TIPO DE INMUEBLE.....	5
2.2	OBJETO DEL AVALÚO.....	5
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO .....	5
2.4	CIUDAD.....	5
2.5	DESTINACIÓN ACTUAL.....	5
2.6	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	5
2.7	DOCUMENTOS CONSULTADOS .....	5
2.8	PROPÓSITO DEL AVALÚO.....	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	MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	7
3.4	CHIP CATASTRAL.....	7
3.5	CONCEPTO JURÍDICO .....	7
3.6	ESTRATO .....	7
4	GENERALIDADES DEL SECTOR .....	9
4.1	GENERALIDADES DEL SECTOR .....	9
4.2	LÍMITES DE LA CIUDAD .....	9
4.3	DESCRIPCIÓN GENERAL .....	9
4.4	UPL .....	10
4.5	ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA.....	10
4.6	SERVICIOS PÚBLICOS.....	10



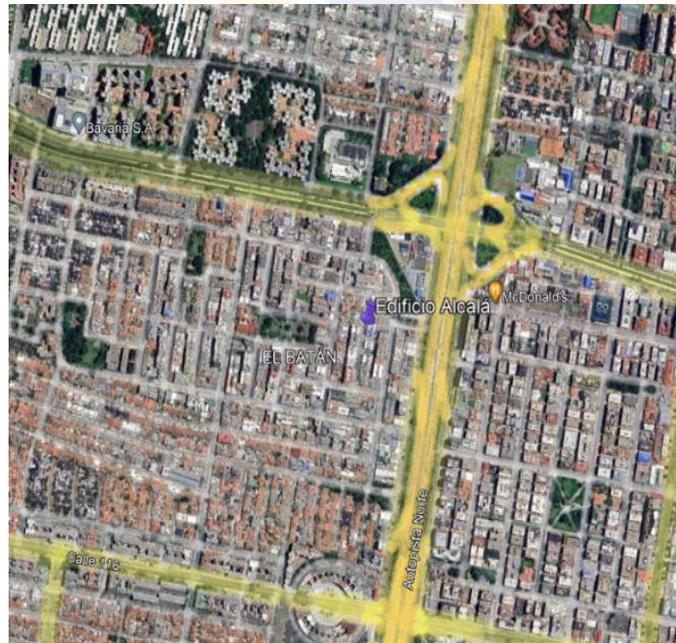
4.7	TRANSPORTE PÚBLICO .....	10
5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE .....	11
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE .....	11
5.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO .....	11
5.2.1	TOPOGRAFÍA .....	11
5.2.2	FORMA.....	11
5.2.3	VÍAS DE ACCESO.....	11
5.3	ÁREAS .....	11
5.4	LINDEROS .....	12
5.5	DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCION .....	14
5.5.1	SERVICIOS PÚBLICOS .....	14
5.6	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS .....	14
5.6.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO .....	14
5.6.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD .....	15
5.6.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES .....	15
5.6.4	SEGURIDAD.....	15
5.6.5	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS .....	15
6	NORMATIVIDAD .....	16
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.....	20
8	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN.....	21
8.1	DETERMINACIÓN DEL VALOR INTEGRAL .....	21
8.1.1	COMPARACIÓN DE MERCADO.....	21
9	OTRAS CONSIDERACIONES .....	23
10	CERTIFICACIÓN DEL VALOR.....	24
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	25
12	CERTIFICACIÓN RAA .....	33
13	INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN .....	38



## 1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA UBICACIÓN GENERAL -SECTOR



### UBICACIÓN ESPECIFICA



### COORDENADAS DE GEOREFERENCIACIÓN

Latitud 4°42'17.3"N

Longitud: 74°3'21.00"O



## 2 INFORMACIÓN BÁSICA

### 2.1 TIPO DE INMUEBLE

Apartamento.

### 2.2 OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor comercial.

### 2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método de comparación de mercado.

### 2.4 CIUDAD

Bogotá.

### 2.5 DESTINACIÓN ACTUAL

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 Libertad y Tradición No. 50N-20635361 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte.
- Escritura Pública 1662 del 19 de octubre de 2015 otorgada en la notaría 15 de Bogotá.

### 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.

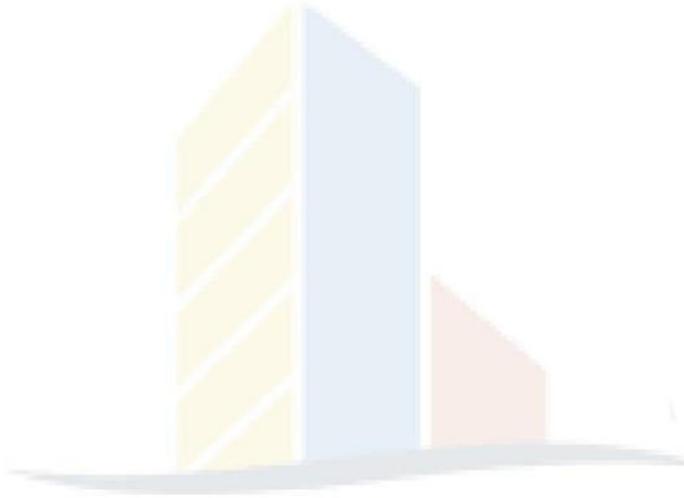


**2.9 FECHA DE LA VISITA**  
Septiembre 15 de 2023.

**2.10 FECHA DEL INFORME**  
Septiembre 20 de 2023.

**2.11 FECHA APORTE DOCUMENTOS**  
Septiembre 14 de 2023.

**FIN DE PÁGINA.**





### 3 ASPECTOS JURÍDICOS

#### 3.1 PROPIETARIO

HECTOR PINEDA ALZATE

CC 10.087.214

#### 3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública 1662 del 19 de octubre de 2015 otorgada en la Notaría 15 de Bogotá.

**Modo de Adquisición:** 0125 compraventa y el uso exclusivo de un depósito y los garajes 7 y 8.

<b>ANOTACION:</b> Nro 004 Fecha: 18-12-2015 Radicación: 2015-95903	
Doc: ESCRITURA 1662 del 19-10-2015 NOTARIA QUINCE de BOGOTA D. C.	VALOR ACTO: \$450,000,000
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA Y EL USO EXCLUSIVO DE UN DEPOSITO Y LOS GJS 7 Y 8	
<b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)</b>	
DE: CONSTRUCTORA SILMA LIMITADA	NIT# 8002177066
A: PINEDA ALZATE HECTOR	CC# 10087214 X

#### 3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

50N-20635361.

#### 3.4 CHIP CATASTRAL

AAA0224ZSJZ.

#### 3.5 CONCEPTO JURÍDICO

<b>ANOTACION:</b> Nro 005 Fecha: 23-06-2022 Radicación: 2022-43161	
Doc: OFICIO 591 del 16-05-2022 JUZGADO 038 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTIA REF. 2021-00541-00	
<b>PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)</b>	
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.	NIT# 8600343137
A: PINEDA ALZATE HECTOR	CC# 10087214 X

El presente informe no incluye ni constituye estudio jurídico alguno.

#### 3.6 ESTRATO

Cinco (5).



Fecha: 18/09/2023 03:01:50 p. m.

Señor(a)  
**USUARIO**

**Dirección:** KR 46 123 61 AP 503

**CHIP:** AAA0224ZSJZ

**Localidad** SUBA

**ASUNTO:** Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada se localiza en la manzana catastral 00911805, a la cual se le asignó el estrato cinco (5), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha.

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

Cordialmente,

*José Antonio R.*

JOSÉ ANTONIO PINZÓN BERMÚDEZ  
Dirección de Estratificación  
Subsecretaría de Información





## 4 GENERALIDADES DEL SECTOR

### 4.1 GENERALIDADES DEL SECTOR

El inmueble se encuentra localizado en la ciudad de Bogotá, en el barrio Batán en la UPL 27 Niza.

### 4.2 LÍMITES DE LA CIUDAD

#### POR EL NORTE:

Chía

#### POR EL SUR:

Paramo del Sumapaz

#### POR EL ORIENTE:

Cerros Orientales y municipios de Choachi, Chipaque, Une, Gutiérrez, La Calera

#### POR EL OCCIDENTE:

Rio Bogotá, La Cabrera, San Bernardo, Arbeláez, Sibaté, Soacha, Mosquera, Funza y Cota.

### 4.3 DESCRIPCIÓN GENERAL

Descripción Física: Bogotá, es la capital y la ciudad más grande de Colombia, tiene alrededor de 8 millones de habitantes. Constituye el centro político, económico, financiero y cultural del país, por lo tanto, es el punto de encuentro de personas de todas las regiones, lo que la hace diversa y multicultural.

A una altura de 2.630 metros sobre el nivel del mar, y con un área de 1587 Kms<sup>2</sup>, es sede del Gobierno y la más extensa de las ciudades de Colombia. Aquí se concentra el 17% de la población total de la nación (6.4 millones de habitantes), con la característica de poseer los más altos índices educativos. Bogotá es una ciudad de contrastes que combina fastuosamente la historia de nuestra nación, conservando el legado de otras épocas tanto en su arquitectura colonial y republicana como en la riqueza cultural de sus iglesias, teatros, museos y galerías de arte, con la modernidad de una ciudad que se proyecta hacia el mundo.

Su condición de capital de la República ha hecho que se haya extendido cada vez más para dar cabida a los miles de habitantes provenientes de todos los rincones del país y a extranjeros que encuentran en la ciudad un buen clima, gente amable y amplias posibilidades de negocios.

El crecimiento demográfico y el rápido proceso de desarrollo económico de Bogotá y del país, ha fortalecido diversas actividades educativas y científicas; ha sido cuna de las más importantes expresiones de arte colombiano y escenario de eventos artísticos de gran magnitud, cuenta con más de 30 universidades y está



considerada como la ciudad con el mayor nivel educativo de la población económicamente activa del país, lo cual la convierte en el mejor mercado de recursos humanos.

Coordenadas Geográficas: Latitud Norte 4°35'56" Longitud Oeste de Greenwich 74°04'51".

#### 4.4 UPL

27 - Niza.

#### 4.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Estrato 5.

#### 4.6 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con todas las redes de servicios públicos como son las de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y gas, las cuales fueron instaladas por las diferentes empresas competentes tanto públicas como privadas.

#### 4.7 TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con cobertura de transporte público, representado por diferentes rutas de buses tradicionales, del Sistema Integrado de Transporte Público (SITP) y Transmilenio que conectan al sector con diferentes puntos de la ciudad de Bogotá.



## 5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

El inmueble corresponde a un apartamento ubicado al costado nororiente de la ciudad de Bogotá en el barrio Batán, un sector que se caracteriza por la presencia de conjuntos y edificios residenciales, complementados por usos comerciales, recreativos y dotacionales.

### 5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra ubicado en el barrio Batán, identificado con la dirección Carrera 46 No. 123-61 Apartamento 503 Edificio Alcalá.

### 5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

#### 5.2.1 TOPOGRAFÍA

La topografía es plana.

#### 5.2.2 FORMA

Regular.

#### 5.2.3 VÍAS DE ACCESO

Vías pavimentadas y debidamente señalizadas en buen estado de conservación.



### 5.3 ÁREAS

INMUEBLE	ÁREA	
	Construida	Privada
Apartamento 503	166.46 m <sup>2</sup>	153.53 m <sup>2</sup>

**Fuente:** Certificado de Libertad y Tradición No. 50N-20635361 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte y corroborado en Escritura Pública 1662 del 19 de octubre de 2015 otorgada en la notaría 15 de Bogotá.



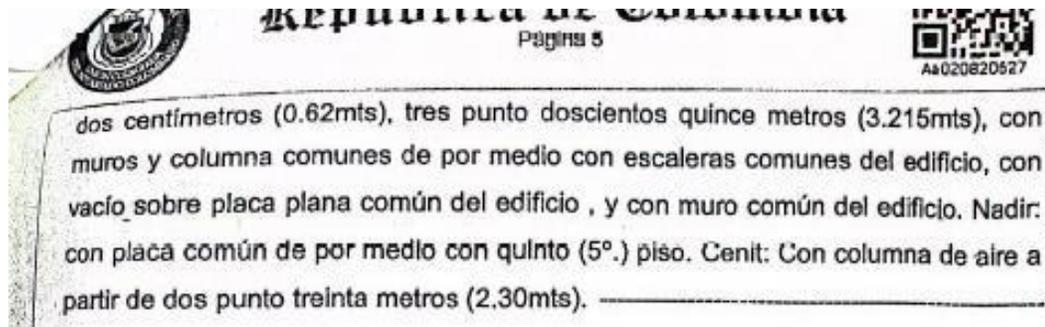
#### 5.4 LINDEROS

**PROT**  
en cada nivel dos punto veinticinco metros (2.25mts). Linderos del área privada construida: Nivel inferior: Del punto A al punto B en línea quebrada y dimensiones de un metros ochenta centímetros (1.80mts), diez centímetros (0.10mts), cincuenta centímetros (0.50mts), diez centímetros (0.10mts), cuatro metros ochenta centímetros (4.80mts), diez centímetros (0.10mts), cincuenta centímetros (0.50mts), diez centímetros (0.10mts), y sesenta centímetros (0.60mts), con muros, y columnas comunes del edificio. Del punto b al punto C en línea recta y dimensión de seis punto trescientos ochenta y cinco metros (6.385mts), con muros y ducto comunes de fachada de por medio con jardineras comunes y con antejardín común del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada y dimensiones de treinta centímetros (0.30mts), cincuenta centímetros (0.50mts), cero cero cinco centímetros (0.05mts), sesenta centímetros (0.60mts), quince centímetros (0.15mts), tres metros cinco centímetros (3.05mts), un metro veinte centímetros (1.20mts), setenta y siete centímetros (0.77mts), ochenta y un centímetros (0.81mts), setenta y siete centímetros (0.77mts) y un metro cuarenta centímetros (1.40mts) y un metro cero tres centímetros (1.03mts), con muros, columna y ducto comunes de por medio con apartamento quinientos cuatro (504) área privada construida. Del punto D al unto A en línea quebrada y dimensiones de un metro doce centímetros (1.12mts), un metro sesenta centímetros (1.60mts), un  
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



metro veinte centímetros (1.20mts), diez centímetros (0.10mts), sesenta y cinco centímetros (0.65mts), cincuenta y siete centímetros (0.57mts) y tres punto cuatrocientos ochenta y cinco metros (3.485mts), con columna y muros comunes de fachada de por medio con hall de acceso a los apartamentos, con escaleras comunes del edificio, y con vacío sobre placa plana del edificio. **Nadir:** Con placa común de por medio con cuarto piso. **Cenit:** con placa común de por medio con altillo. **Linderos del Nivel del altillo:** Del punto A al punto B en línea recta y dimensión de trece punto veinte metros (13.20mts), con muro común de por medio con vacío sobre antejardín común del edificio. Del punto b al punto C en línea quebrada y dimensiones de dos metros sesenta y nueve centímetros (2.69mts), cincuenta y cinco centímetros (0.55mts), noventa y ocho centímetros (0.98mts), cincuenta y cinco centímetros (0.55mts) y tres metros noventa centímetros (3.90mts), con muros y ducto comunes del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada y dimensiones de tres punto ciento ochenta y cinco metros (3.185mts), setenta y dos metros (0.72mts), uno punto seiscientos quince metros (1.615mts), diez centímetros (0.10mts), setenta centímetros (0.70mts), ochenta y cinco centímetros (0.85mts), veintisiete centímetros (0.27mts), un metro setenta centímetros (1.70mts), dos punto cero veinticinco metros (2.025mts), treinta y cinco centímetros (0.35mts), dos metros cinco centímetros (2.05mts), diez centímetros (0.10mts) y tres metros treinta centímetros (3.30mts), con muros y columna y ductos comunes de fachada de por medio con vacío sobre placa plana del edificio, con muro, columna, y ducto común de por medio con fondo del ascensor, con cuarto de máquinas, y con terraza del apartamento que se alindera área privada construida. Del punto D al punto A en línea recta y dimensión de cinco metros veinticinco centímetros (5.25mts), con muros comunes del edificio. **Nadir:** Con placa común de por medio con quinto piso. **Cenit:** Con cubierta común del edificio. **Linderos de la terraza:** Del punto A al punto B en línea recta y dimensión de dos metros cuarenta y cinco centímetros (2.45mts), con muro y ducto común de por medio con área privada construida del apartamento quinientos tres (503) Nivel altillo. Del punto b al punto C en línea quebrada y dimensiones de dos metros treinta centímetros (2.30mts), diez centímetros (0.10mts), setenta centímetros (0.70mts), diez centímetros (0.10mts), un metro (1.00mts), sesenta y

papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



**Fuente:** Escritura Pública 1662 del 19 de octubre de 2015 otorgada en la notaría 15 de Bogotá.

## 5.5 DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCION

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
<b>ESTRUCTURA</b>	Vigas y columnas en concreto reforzado.
<b>FACHADA</b>	Ladrillo a la vista.
<b>MUROS INTERNOS</b>	Muros estucados y pintados.
<b>PISOS</b>	Laminados, cerámica en cocina y zona de ropas.
<b>CUBIERTA</b>	Placa en concreto.
<b>COCINA</b>	Cocina integral con mesón en granito.
<b>BAÑOS</b>	Con mobiliario, división en vidrio y enchape completo.
<b>VIDA ÚTIL</b>	100 años
<b>VETUSTEZ</b>	13 años

**DEPENDENCIAS:** hall de acceso, 4 baños, cocina, zona de ropas, tramo de escaleras, sala comedor, 4 habitaciones de estar, estudio, habitación, estudio-taller y un espacio para terraza adecuado como gimnasio.

### 5.5.1 SERVICIOS PÚBLICOS

<b>Energía</b>	: Si
<b>Acueducto</b>	: Si
<b>Señal Celular</b>	: Si
<b>Alcantarillado</b>	: Si

## 5.6 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 5.6.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO

El sector no tiene aparentes problemas de estabilidad de suelos.



#### **5.6.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD**

El sector no cuenta con condiciones ambientales o de salubridad negativas aparentes.

#### **5.6.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**

Con base en la documentación jurídica suministrada, el inmueble no cuenta con servidumbres, cesiones ni afectaciones viales.

#### **5.6.4 SEGURIDAD**

El sector no cuenta con problemas aparentes de seguridad.

#### **5.6.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS**

En el sector no se evidencian problemas aparentes de tipo socioeconómicos que afecten la comercialización del inmueble por ser tipo dentro del mismo.

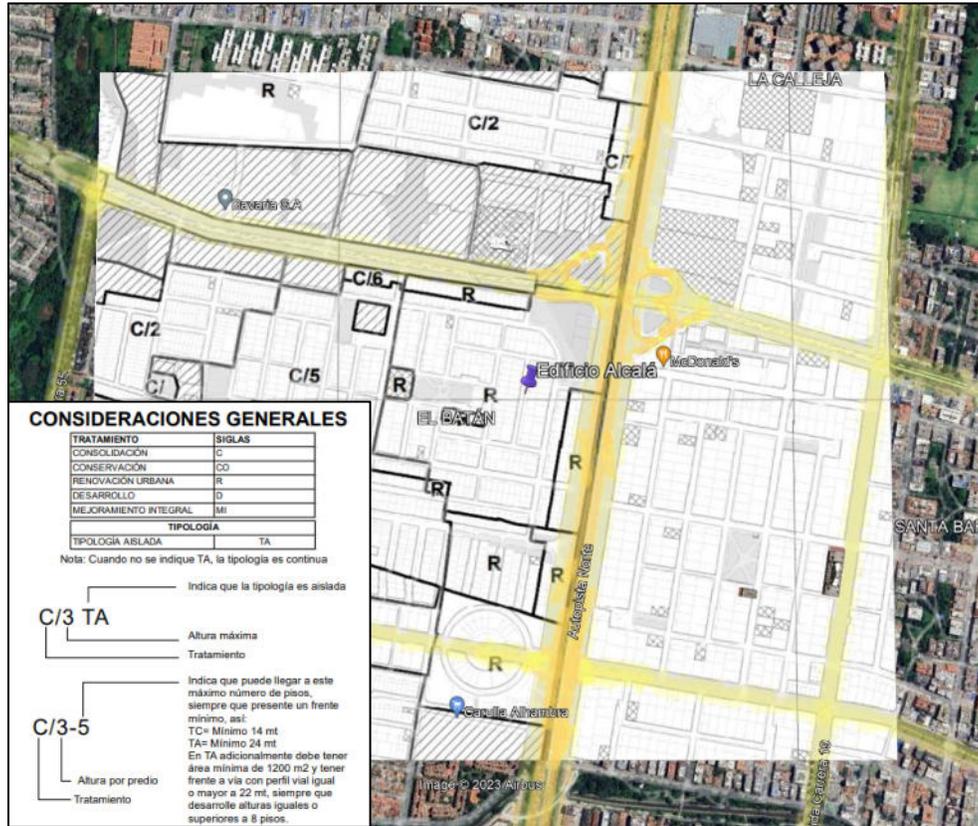




## 6 NORMATIVIDAD

Teniendo en cuenta el Decreto 555 de 2021, Plan de Ordenamiento territorial de Bogotá, y su cartografía.

### PLANO DE UPL (EXTRACTO) 27 NIZA



## PLANO DE ÁREAS DE ACTIVIDAD



### Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social

#### Área de Actividad Estructurante

Este territorio cuenta con una mejor conectividad y accesibilidad al transporte público; se caracteriza por tener un potencial de transformación funcional en donde se desarrollan la mayor parte de las actividades económicas y, dadas sus condiciones, permite una mayor intensidad en la mezcla de usos. En esta área se plantean proyectos estratégicos que permiten incrementar la oferta de servicios y de soportes urbanos, que sirvan de sustento para el área de actividad de proximidad. Es importante resaltar que esta área permitirá mejorar las dinámicas sociales y económicas con la Región.

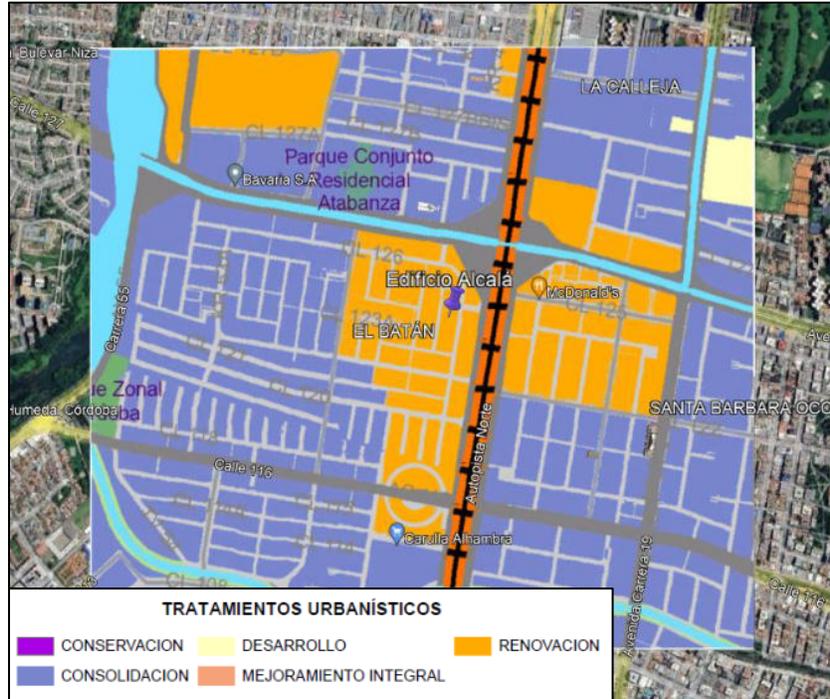
En cumplimiento de los propósitos de esta área de actividad se plantean dos Zonas:

- La primera corresponde a las áreas localizadas en el centro de la ciudad, cercanas a corredores de transporte de alta y media capacidad y centros de empleo, que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social, la cual se denomina “Zona receptora de vivienda de interés social”.
- La segunda comprende a las áreas localizadas en la periferia de la ciudad, conectadas entre sí por corredores de alta y media capacidad, donde se busca



incentivar la localización de actividades económicas y nuevos empleos, la cual se denomina “Zona receptora de actividades económicas”.

## PLANO DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS



### Renovación

#### Tratamiento Urbanístico De Renovación

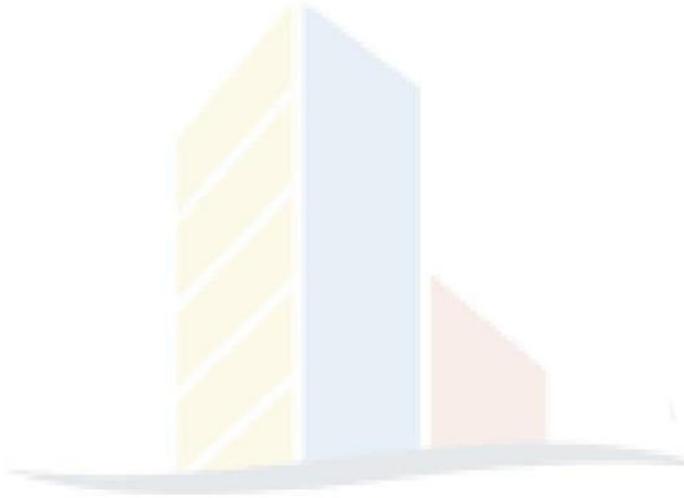
El objetivo de la renovación urbana es favorecer el reordenamiento de la estructura urbana de aquellas zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad, donde es posible maximizar el uso y el aprovechamiento del suelo en consonancia a las virtudes de localización, a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos entre otros aspectos.

En tal sentido, fue definida la Renovación Urbana como aquel tratamiento que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo.

Del mismo modo, el tratamiento se enmarcó en las zonas con deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato y en sectores con potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado, bajo dos modalidades, el redesarrollo cuando se requiere un reordenamiento



para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto y la reactivación cuando se requiere la habilitación y mejoramiento parcial del espacio público con sustitución parcial y paulatina del espacio edificado. Incluye intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad (ocupación y construcción).





## 7 CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justo precio 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.

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 existentes 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 que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es 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 un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución.

## 8 METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN

### 8.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR INTEGRAL

#### 8.1.1 COMPARACIÓN DE MERCADO

El método de mercado que se utilizó fue el de investigar la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: ubicación específica, extensión superficial, si cuenta con parqueadero privado o no, reglamentación urbanística, infraestructura de servicios, etc.

Con el fin de determinar el valor integral por m<sup>2</sup> del predio, se procedió a realizar estudio de mercado en el sector de El Batán y sus alrededores en la ciudad de Bogotá, donde se obtuvieron un total de 5 ofertas.

Se toman la totalidad de las ofertas, obteniendo un rango de valores comprendido entre \$4.671.161 y \$5.296.466 con coeficiente de variación de 6,27%. Para efectos del presente informe valuatorio, se adopta un valor integral por m<sup>2</sup> de \$4.980.000 valor cercano al promedio del estudio realizado.

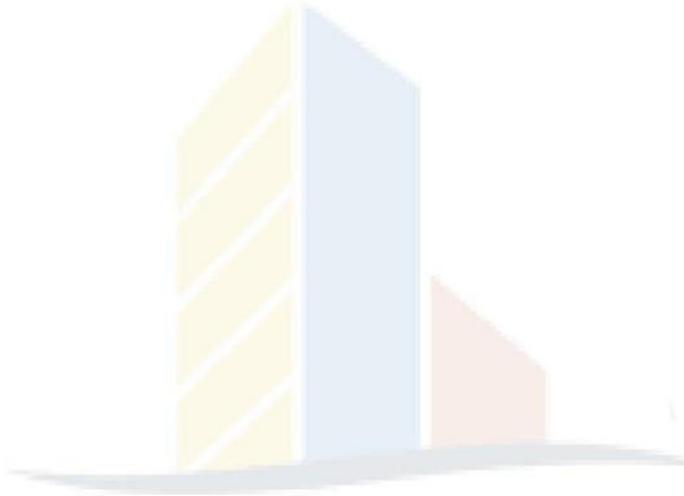
A continuación, se presenta relación estadística de soporte, junto con imágenes de las ofertas consideradas:

NO	DESCRIPCIÓN	OFERTA	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	ÁREA PRIVADA	VALOR ÁREA PRIVADA	VALOR M2 ÁREA PRIVADA HOMOGENIZADO	FUENTE
1	Apartamento con hermosa vista y amplios espacios. Cuenta con 3 alcobas cada una con baño privado y la principal con acceso a balcón, 1 baño social, hall de alcobas, cocina cerrada, zona de lavandería, sala comedor con chimenea y estudio. Dos garajes en línea y dos depósitos.	\$ 780.000.000	5%	\$ 741.000.000	145	\$ 741.000.000	\$ 5.110.345	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/batan/bogota/7557342">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/batan/bogota/7557342</a>
2	Excelente apartamento duplex, amplios espacios luz natural, con terraza cubierta, sector de alta valorización, cerca a parques zonas verdes, trasmilenio, fruvers, restaurantes, unicentro, boulevard niza, diferentes vías de acceso, calle 127, autopista, av cordoba, calle 116.	\$ 700.000.000	5%	\$ 665.000.000	124	\$ 665.000.000	\$ 5.362.903	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/lagos-de-cordoba/bogota/10063395">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/lagos-de-cordoba/bogota/10063395</a>
3	Excelente dúplex completamente remodelado en el barrio El Batán. 1er piso: sala con chimenea, comedor, cocina abierta y zona de ropas, baño social y una gran habitación con estudio y baño privado. 2do piso: family-room con acceso a terraza cubierta. Dos habitaciones con baño y WC. El apartamento cuenta con cámaras de seguridad IP de alta resolución y 2 garajes.	\$ 765.000.000	5%	\$ 726.750.000	149,4	\$ 726.750.000	\$ 4.864.458	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/batan/bogota/3523354">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/batan/bogota/3523354</a>
4	Apartamento, espacios amplio, iluminado, sala comedor independiente, sector residencial con buenas vías de acceso.	\$ 600.000.000	5%	\$ 570.000.000	126	\$ 570.000.000	\$ 4.523.810	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/batan/bogota/7910331">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/batan/bogota/7910331</a>
5	Apartamento exterior ubicado en el Batán, consta de 3 habitaciones , 1 estudio , 3 baños, sala comedor , cocina amplia , 2 parqueaderos independientes, un depósito grande. Los pisos son en madera incienso, la puerta principal es de seguridad. El edificio tiene un salón para eventos, un lobby y una recepción.	\$ 740.000.000	5%	\$ 703.000.000	139	\$ 703.000.000	\$ 5.057.554	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/batan/bogota/7745568">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/batan/bogota/7745568</a>



PROMEDIO	\$	4.983.814
DESV. ESTÁNDAR	\$	312.652
COEF. VARIACIÓN		6,27%
LÍMITE SUPERIOR	\$	5.296.466
LÍMITE INFERIOR	\$	4.671.161
VALOR ADOPTADO	\$	4.980.000

**VALOR ADOPTADO POR METRO CUADRADO INTEGRAL ES DE \$4.980.000.**



## 9 OTRAS CONSIDERACIONES

El inmueble se encuentra ubicado en el barrio Batán, identificado con la dirección Carrera 46 No. 123-61 Apartamento 503 Edificio Alcalá.

El inmueble se ubica al nororiente de la ciudad de Bogotá en la UPL 27 Niza barrio Batán un sector que se caracteriza por el desarrollo de vivienda residencial en conjuntos y edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal estrato cinco.

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 un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda , con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.



## 10 CERTIFICACIÓN DEL VALOR

NO	INMUEBLE	AREA		VALOR UND	VALOR TOTAL
1	Apartamento 503	153,53	m <sup>2</sup>	\$ 4.980.000	<b>\$ 764.579.400</b>
<b>VALOR TOTAL</b>					<b>\$ 764.579.400</b>

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 **septiembre 20 de 2023** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$764.579.400).**

  
M.C. EDWIN F. AYERBE J.  
AVALUOS COMERCIALES

**EDWIN FERNANDO AYERBE**

RAA – AVAL 82390229

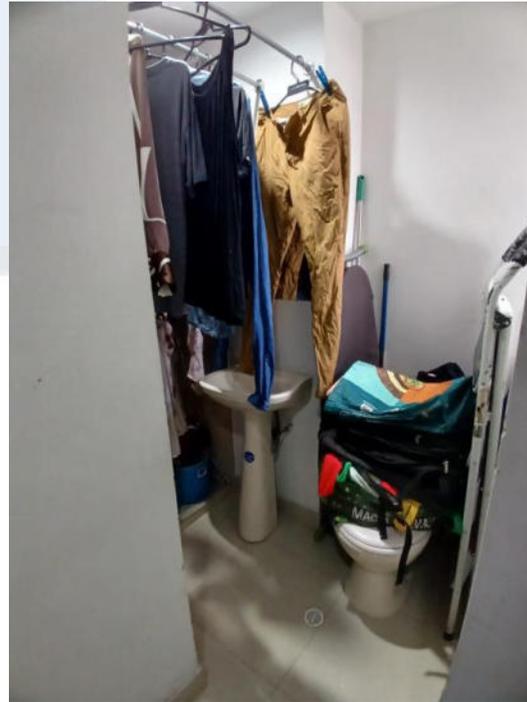
Especialista en Avalúos

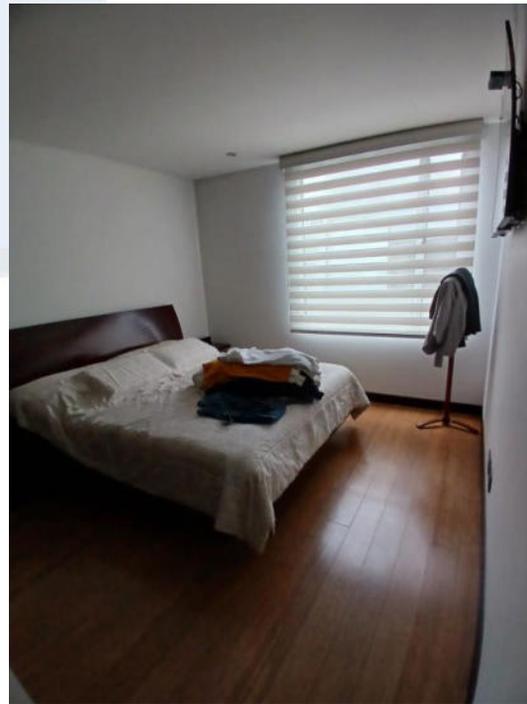


## 11 REGISTRO FOTOGRÁFICO





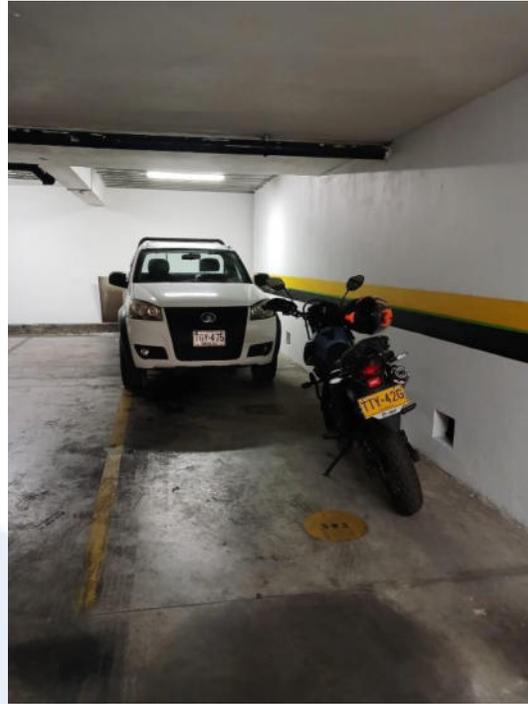














## 12 CERTIFICACIÓN RAA



PIN de Validación: a16209f7



<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) 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 evaluador 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:

### 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 01 Feb 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 20 Feb 2023	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 01 Feb 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 20 Feb 2023	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 01 Feb 2017	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Página 1 de 5



PIN de Validación: a16209f7



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



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  
05 Jun 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
01 Feb 2017

Regimen  
**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  
28 Ago 2017

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
20 Feb 2023

Regimen  
**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  
01 Feb 2017

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
20 Feb 2023

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a16209f7



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



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  
05 Jun 2019

Regimen  
**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

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  
05 Jun 2019

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.

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

Regimen  
**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.



PIN de Validación: a16209f7



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



Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

Regimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0620, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 10 de Noviembre de 2024, 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-0406, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0010, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0276, vigente desde el 05 de Junio de 2021 hasta el 04 de Junio de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

**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.  
Especialista en Gerencia de Proyectos- Universidad Piloto de Colombia

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) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229.

El(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA 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.



PIN de Validación: a16209f7



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



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**

**a16209f7**

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

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



### 13 INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN

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

1. La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble antes mencionado.
2. La dirección de notificación es la Carrera 57 No 44A – 21, y los números de contacto son 7557230, 311 477 9047 y 318 693 1261.
3. Actualmente me desempeño como Perito Avaluador, en calidad de Arquitecto, especialista en avalúos. Identificado con Matrícula Profesional A25022003-82390229, Registro Nacional de Avaluadores R.N.A 2089 FEDELONJAS, Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No 82390229.
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	11001310300320160055100	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001310302220160050400	Juzgado Veintidós (22) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001310302320170013400	Juzgado Veintitrés (23) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001400307120150088100	Juzgado Setenta y Uno (71) Civil Municipal de Bogotá	Luis Eduardo Galindo	Dianil Torres de Rojas y otro
5/02/2017	1100140030232018005170	Juzgado Veintitrés (23) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá	Bancolombia S.A.	Yaneth Díaz Rincón
17/07/2017	OJRE752357	Juzgado Cuarto (4) Civil del Circuito de Neiva	Bancolombia S.A.	Adriana Milena Silva Montes
6/07/2019	2016-221	Juzgado segundo (2) Civil del Circuito de Soacha	Bancolombia S.A.	Murillo Moreno Elizabeth
20/03/2017	2017-051-6-5647	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Soacha Cundinamarca	Bancolombia S.A.	Marcela Sanchez Muñoz
9/03/2017	257544003001-2017-00059-00	Juzgado primero (1) Civil del Circuito de Soacha	Bancolombia S.A.	Oscar Alexander Garcia Nungo
9/05/2018	082964089001-2017-00286-00	Juzgado Promiscuo Municipal de Galapa	Bancolombia S.A.	Ingrid Divina Llanos Zarate
4/07/2019	73-411-40-89-001-2019-00020-00	Juzgado Primero (1) Promiscuo municipal Libano	Bancolombia S.A.	Gloria Cruz Pulido Montaño



6/09/2017	73-001-40-03-003-2017-00213-00	Juzgado Tercero (3) Civil Municipal de Ibague	Bancolombia S.A.	Gladys Cardozo de Collazos
22/11/2017	20190809173811571	Juzgado Primero(1) Promiscuo Municipal de Turbaco	Bancolombia S.A.	Javier Romero Gelis
14/09/2017	789-17	Juzgado Octavo (1) civil municipal de Cartagena	Bancolombia S.A.	Camacho Martinez Jairo Andres
6/07/2017	2016-00478-00	Juzgado Primero (1) Civil del Circuito de La Dorada - Caldas	Bancolombia S.A.	Ricardo Caicedo Fernandez
26/03/2014	2014-0047	Juzgado Cuarto (4) civil municipal de Soacha	Bancolombia S.A.	Silva Cantor Fabio
6/12/2016	25736408900120160018900	Juzgado Promiscuo Municipal de Sesquile	Bancolombia S.A.	María Yohanna Pinzón Torres
23/04/2018	110014003019-2018-000269	Juzgado Diez y Nueve (19) Civil municipal de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Garcia Olaya Johana Andrea
4/07/2017	23-001-40-03-005-2017-00397-00	Juzgado Quinto Civil Municipal de Montería	Bancolombia S.A.	Ailton Cuadrado Vergara
5/06/2014	2014-00047-00	Juzgado Tercero (3) Civil municipal de Buga	Bancolombia S.A.	H.G.B.Ingenieros LTDA
7/12/2018	2018-0141	Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soacha	Bancolombia S.A.	Jorge Leonardo Prado Mayo
28/09/2018	257544189002-2017-00763-00	Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Soacha	Bancolombia S.A.	Gonzales Guillermo
22/06/2016	2016-00146	Juzgado Segundo (2) Civil de Circuito de Rionegro Soacha	Bancolombia S.A.	Giraldo Gomez Diana Emperatriz
7/08/2019	0012-2018-00613	Juzgado Doce (12) Civil del Circuito de Oralidad de Medellín	Bancolombia S.A.	Sergio Palcios Correa
9/07/2018	2018-00607-00	Juzgado Promero (1) Civil del Circuito de Oralidad de Medellín	Bancolombia S.A.	Zapata Chavarriayonny Alexander
22/02/2018	2017-01052-00	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Oralidad de Envigado	Bancolombia S.A.	Rios Rios Edgar Antonio
23/08/2018	2017/00311-00	Oficina de Ejecución Civil del Circuito de Medellín	Bancolombia S.A.	Santa Quintero Pablo Andres



4/08/2017	2017-00575-00	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Oralidad de Envigado	Bancolombia S.A.	Carvajal Almario Gloria Laura y Cardenas Valencia Juan Carlos
10/12/2018	8600140030022018-00436-00	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Mocoa	Bancolombia S.A.	Hernandez España Sandra Mireya
12/02/2019	2018-0018	Juzgado Segundo (2) Civil del Circuito de Ibague	Bancolombia S.A.	Guarnizo Rodriguez Libia y Rojas Fernandez Eduardo
21/07/2018	47-001-40-53-007-2017-00458-00	Juzgado Septima (7) Civil Municipal de Santa Marta	Bancolombia S.A.	Morales Camargo Nancy Esther
17/10/2017	470014053002201700535-00	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Oralidad Santa Marta	Bancolombia S.A.	Mier Luna Fidiers Gilvanis y Mier Luna Yhojam Euclides
2/04/2018	50-573-31-89-002-2018-00041-00	Juzgado Segundo (2) Promiscuo del circuito de Puerto Lopez	Bancolombia S.A.	Hernandez Hernandez Rosmira
10/10/2014	2014-564	Juzgado Segundo (2) Promiscuo Municipal de Chia	Bancolombia S.A.	Suarez Rodriguez Yamile Susana
26/09/2017	20170137800	Juzgado Treinta y dos (3) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Silva Silva Fredy Alberto
24/08/2015	2015-00073	Juzgado Primero (1) Promiscuo Municipal en Descongestión con Funciones de Conocimiento de Giron	Bancolombia S.A.	Mejia Zuluaga Artemio
9/03/2017	2017-00106	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Descongestión de Kennedy de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Lopez Chila Martha Liliana y Luna Jhon Eduardo
11/02/2016	2015-0379	Juzgado Primero Civil de Choconta	Bancolombia S.A.	Garcia Lopez Yensi Alejandra
12/10/2017	1100140030052017-0088600	Juzgado Quinto (5) Civil Municipal de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Viveros de Alvarez Leda Belen
13/09/2018	2018-41600	Juzgado Quince (15) Civil Municipal de Oralidad Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Agreda Martinez luis



12/01/2017	2016-147	Juzgado Segundo (2) Civil de Circuito de Melgar	Bancolombia S.A.	Lamar Leal Hector Pedro
3/08/2017	680013103008-2017-00143-00	Juzgado Octavo (8) Civil del Circuito de Bucaramanga	Bancolombia S.A.	Delgado Paredes Sei Sayonara
26/02/2018	2018-00128	Juzgado Primero (1) de pequeñas Causas y Competencia Multiple de Soacha	Bancolombia S.A.	Rojas Escamilla Diana Katerine
21/02/2018	2017-00046-00	Juzgado Promiscuo del Circuito de Paz de Ariporo	Bancolombia S.A.	Martinez Mora Wilson
3/07/2015	2014-00286-00	Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Cucuta	Bancolombia S.A.	Mendez Agudelo Leonardo y Monsalve de Mendez Merlene
10/03/2015	2015-00035	Juzgado 001 Promiscuo Municipal de Puerto Wilches	Bancolombia S.A.	Abad Bohorquez Rafael Maria
22/03/2017	2016-00494	Juzgado Promiscuo Municipal De Tauramena	Bancolombia S.A.	Juan Carlos Vega Tovar y Otro

17/07/2017	OJRE752357	Juzgado Cuarto (4) Civil del Circuito de Neiva	Bancolombia S.A.	Adriana Milena Silva Montes
19/02/2018	11001310304320130056900	Promiscuo Municipal de Cantagallo Bolívar	Davivienda SA	Omaira Medez de Henao
29/08/2019	Número 2019 - 00017 - N° 084	11 Civil Circuito de Bogotá D. C.	Davivienda SA	Yessenia Andrea Ríos Rodríguez
5/09/2019	11001400307020170113200	70 Civil de Bogotá D. C.	Davivienda SA	John Helver Zambrano Salcedo
27/05/2019	253684089001 2018 00090 00	Promiscuo Municipal de Jerusalén Cundinamarca	Davivienda SA	Juan Carlos Ávila
8/05/2018	11001-31-03-017-2015-00497-00	Promiscuo Municipal de Cumaral Meta	Davivienda SA	Julio Cárdenas Ortiz
10/05/2016	2016-00034	Primero Civil del Circuito de Pamplona	Davivienda SA	Parra Perez Carmen Luisa Vera Florez Victor Julio
7/09/2016	2016-00022	Promiscuo Municipal de Cacota	Davivienda SA	Vera Florez Ciro Vera Florez Isidoro
22/04/2015	No suministrado	Segundo Civil de Circuito de Oralidad de Pamplona	Davivienda SA	Montañez Solano Golfan



16/03/2018	2018-00103	Primero Civil municipal de Pamplona	Davivienda SA	Gelvez de Moncada Ana de Jesús
20/02/2013	No suministrado	Promiscuo Municipal de Chitaga	Davivienda SA	Villamizar de Villamizar Ana Victoria Villamizar Villamizar Antonio Villamizar Villamizar Rooselveth Antonio
12/11/2015	2015-00381-00	Sexto civil del circuito de oralidad de Cúcuta	Davivienda SA	Rico Palacios Edinson
6/12/2018	680014-003-004-2017-00596-01	Sexto civil de ejecución de sentencias de Bucaramanga	Davivienda SA	Rincón Rueda Robinson

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

Sin otro particular,

  
AÑO EDWIN F. AYERBE J.  
AVALUOS COMERCIALES

**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.



LA UNIVERSIDAD DE LA SALLE



Resolución 0097 del 12 de Febrero de 1965

EN ATENCIÓN A QUE

**Edwin Fernando Ayerbe Jara**  
C.C. 82.590.229 de *Fuquene* - *Comarca*.

HA CURSADO TODOS LOS ESTUDIOS Y CUMPLIDO LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA  
UNIVERSIDAD Y LAS DISPOSICIONES LEGALES PARA OPTAR EL GRADO UNIVERSITARIO  
EN LA FACULTAD DE

**Arquitectura**

LE OTORGA  
EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA  
Y POR AUTORIZACION DEL MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL

EL TITULO DE **Arquitecto**

EN FE DE LO CUAL FIRMAMOS Y SELLAMOS ESTE DIPLOMA  
BOGOTÁ, D.C. A LOS 6 DIAS DEL MES DE *Diciembre* AÑO DE 2002

*Julio César Rojas, f.a.c.*  
SECRETARIO GENERAL

*Francisco Ezequiel Estrada*  
SECRETARIO GENERAL

*Guillermo Rodríguez Arends*  
SECRETARIO GENERAL

Atestado al folio *126*  
Bogotá, D.C., República de Colombia  
Día *6* Mes *Diciembre* Año *2002*





LA CORPORACION

# UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA RESOLUCIÓN No. 003881 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 1992, MINISTERIO DE JUSTICIA.

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Gerencia de Proyectos

A

Edwin Fernando Geyerbeclara

CEDULA DE C. No. 82.390.229 EXPEDIDA EN Trujagagua  
QUIEN CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADEMICOS EXIGIDOS POR LA  
UNIVERSIDAD, EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE Bogotá, EL DIA 6 DEL MES DE Abril DEL AÑO 2005

  
PRESIDENTE DE LA CORPORACION

  
RECTOR DE LA UNIVERSIDAD

  
DECANO DE LA FACULTAD

  
SECRETARIO GENERAL DE LA CORPORACION

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA  
ACTA DE GRADO No. EGP-309  
LIBRO DE REGISTRO No. 10  
FOLIO No. 5573  
FECHA 6 de Abril de 2005

16544





REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y EN SU NOMBRE



**LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**  
CONFIERE EL TÍTULO DE

**Especialista en Avalúo**

A

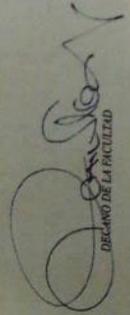
**Edwin Fernando Ayerbe Jara**

Con C. C.No. 82.390.229 de Fusagasuga

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS.  
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

**DIPLOMA**

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., A LOS 4 DÍAS DEL MES DE Octubre DE 2013


SECRETARÍA GENERAL

DECANO DE LA FACULTAD

REGISTRO No. FI. 15150 Follo No. 119 Libro No. 14

No. **13898**





**UNIVERSIDAD DISTRITAL  
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**

Facultad de Ingeniería  
Especialización en Avalúos

EL SUSCRITO COORDINADOR DE LA ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS  
REGISTRO ICFCES 130153706581100111201 DE 2003 -REGISTRO CALIFICADO DEL MINISTERIO DE  
EDUCACIÓN NACIONAL ADSCRITA A LA FACULTAD DE INGENIERÍA DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL  
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS  
REGISTRO SNIES 16159

**CERTIFICA QUE:**

Que **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA** identificado con C.C. No. 82.390.229 cursó y aprobó la "LINEA DE PROFUNDIZACIÓN EN AVALÚOS ESPECIALES", cursada entre el 31 de agosto de 2018 y el 10 de marzo de 2019 con un total de 15 créditos equivalentes a 720 horas de trabajo directo, colaborativo y autónomo y según el plan de estudios descrito a continuación:

ASIGNATURA	CREDITOS*	MODULOS	ESTADO
VALORACION AMBIENTAL	3	Valoración ambiental	APROBADA
PATRIMONIO CULTURAL Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	2	Patrimonio Cultural	APROBADA
		Obras Especiales	
VALORACION EMPRESARIAL	3	Empresas	APROBADA
		Intangibles	
VALORACION DE ARTES Y JOYAS	1	Arte	APROBADA
		Joyas, oro y otras gemas	
MAQUINARIA Y EQUIPO	3	Norma Internacional Contable	APROBADA
		Valoración Contable	
		Maquinaria y Equipo	
ELECTIVA 1	1	Inventarios y Valoración de Muebles	APROBADA
		Valoración de Semovientes	
		Valoración de Servidumbres	
PROYECTO	2	Proyecto Especiales	APROBADA
<b>TOTAL CREDITOS</b>	<b>15</b>		

\*Un (1) crédito académico equivale a 48 Horas: HTD (Horas de Trabajo Directo), HTC (Horas de Trabajo Colaborativo) y HTA (Horas de Trabajo Autónomo). \*Las asignaturas se aprueban con una nota igual o superior a 2.5. (Notas de 1.0 a 5.0).

La presente certificación se expide con destino al Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A) a los catorce (14) días del mes de Mayo de 2019.

  
**Ing. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL**  
Coordinador Especialización en Avalúos

PBX 57(1)323 9300 Ext. 1412  
Carrera 7 No 40 B 53, Piso 4, Bogotá D.C. - Colombia  
Acreditación Institucional de Alta Calidad. Resolución No. 23096 del 15 de diciembre de 2016.

Línea de atención gratuita  
01 800 091 44 10  
www.udistrital.edu.co  
avaluadores@udistrital.edu.co





**CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS**    Nº **URB-0620**



**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**CERTIFICA QUE:**

*EDWIN FERNANDO AYERBE JARA*  
C.C.82390229

**R.N.A. 2089**

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente.  210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.



**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO**  
DIRECTOR EJECUTIVO  
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

**Fecha de aprobación: 1/12/2016**  
**Fecha de vencimiento: 31/12/2020**

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.  
 Verificar la validez de la información a través de la línea 0205003 y nuestra página web [www.ina.gov.co](http://www.ina.gov.co)  
 Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.









**CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES**    Nº    **RUR-0406**

## REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

**CERTIFICA QUE:**

*EDWIN FERNANDO AYERBE JARA*  
*C.C. 82390229*

**R.N.A. 2089**

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.  210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.



**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**  
**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**Fecha de aprobación: 01/12/2016**  
**Fecha de vencimiento: 31/12/2020**

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.  
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web [www.rna.gov.co](http://www.rna.gov.co)  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.







**R.N.A.**  
Registro Nacional de  
Avaluadores

**CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES ESPECIALES**    Nº    **ESP-0006**



**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**CERTIFICA QUE:**

***EDWIN FERNANDO AYERBE JARA***  
***C.C. 82390229***

**R.N.A. 2089**

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Especiales	210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.  210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.



**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO**  
**DIRECTOR EJECUTIVO**  
**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

Fecha de aprobación: 01/04/2017

Fecha de vencimiento: 30/04/2021

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A.  
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205033 y nuestra página web [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: R01FV02  
Versión: 2

Página 1 de 1



ACREDITADO  
**ONAC**  
ORGANIZACIÓN NACIONAL DE CALIFICACIONES  
190/IBC 17824-2013  
14-DCP-008

**RE: APORTA AVALUO COMERCIAL DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.  
DEMANDADOS: DISTENERG SAS Y HECTOR PINEDA ALZATE RADICACION:  
11001310303820210054100**

Gestión Documental Oficina Ejecución Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.  
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 26/09/2023 9:09

Para: DEICY LONDOÑO ROJAS <dlondono.abogada.notificaciones@hotmail.com>

### **ANOTACION**

Radicado No. 7113-2023, Entidad o Señor(a): DEICY LONDOÑO ROJAS - Tercer Interesado, Aportó Documento: Memorial, Con La Solucitud: Otro, Observaciones: De: DEICY LONDOÑO ROJAS <dlondono.abogada.notificaciones@hotmail.com>  
Enviado: martes, 26 de septiembre de 2023 8:21  
Para: Gestión Documental Oficina Ejecución Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
Asunto: APORTA AVALUO COMERCIAL DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A. DEMANDADOS: DISTENERG SAS Y HECTOR PINEDA ALZATE RADICACION: 11001310303820210054100  
11001310303820210054100 - J2 - 50 ANEXOS - NMMS

Cordial saludo señor(a) usuario(a):

### **Tenga en cuenta las siguientes consideraciones:**

- Esta sede judicial no opera con expedientes digitales, en ese sentido, no se están enviando procesos a través de link, salvo entidades que así lo requieran.
- Los expedientes que ya tienen fijada fecha de diligencia de remate, pueden ser visualizados en el micrositio de la Rama Judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/juzgados-de-ejecucion-civil-del-circuito> días previos a la realización de la diligencia.
- Sí su petición corresponde a una de las situaciones enlistadas a continuación, puede dirigirse a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá ubicada en la Carrera 10 # 14 - 30 Piso 2, Edificio Jaramillo Montoya en el horario de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m.
  - Consulta de expedientes.
  - Retiro de oficios firmados.
  - Solicitud de expedición de copias simples/auténticas y certificaciones. Lo anterior, en concordancia con las tarifas acordadas por el Consejo Superior de la Judicatura ACUERDO PCSJA21-11830. <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/18519309/41109282/Acuerdo+PCSJA21-11830+de+2021+Actualizaci%C3%B3n+gastos+ordinarios+del+proceso.pdf/8b64506a-16fa-488d-b292-fc14823e989a>

Se recomienda revisar y verificar en el Sistema de Información Judicial «Justicia Siglo XXI» que el expediente no se encuentre «Al despacho» o con fecha de ingreso «Al despacho» ya que no podrá tener acceso al expediente.

Nota: Si es de su agrado, puede agendar cita para atención en punto a través del siguiente enlace: [Ingrese aquí](#)

Atentamente,



### **ÁREA GESTIÓN DOCUMENTAL**

Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá  
[gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Carrera 10ª # 14-30 Pisos 2, 3, 4 y 5  
Edificio Jaramillo Montoya  
2437900

**De:** DEICY LONDOÑO ROJAS <dlondono.abogada.notificaciones@hotmail.com>

**Enviado:** martes, 26 de septiembre de 2023 8:21

**Para:** Gestión Documental Oficina Ejecución Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.  
<gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** APORTA AVALUO COMERCIAL DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A. DEMANDADOS: DISTENERG SAS Y  
HECTOR PINEDA ALZATE RADICACION: 11001310303820210054100

Buen día,

Por medio del presente me permito aportar avalúo comercial dentro del presente proceso.

Cordialmente,

Deicy Londoño Rojas

Abogada

Carrera 7 No. 17 - 01 Oficina 0831

Tel 7479843 - 312- 3729449

Bogotá, D.C., Colombia