

**Asunto: Actualización del Avalúo y Actualización de liquidación de Crédito. Proceso ejecutivo Mixto No. 2011-170**

Zorrotaleroabogados.Juridica3 <juridica3@zorrotaleroabogados.com.co>

Mié 17/11/2021 7:50 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cartago <j01cccartago@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Zorrotaleroabogados.Gerencia <gerencia@zorrotaleroabogados.com.co>; Zorrotaleroabogados.Juridica1 <juridica1@zorrotaleroabogados.com.co>

Señora

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGO- VALLE DEL CAUCA**

Dra. LILIAM NARANJO RAMÍREZ.

E. S. D.

Radicación No. 76-147-31-03-001-2011-00170-00.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO MIXTO.

DEMANDANTE: COMUNICACIÓN CELULAR S.A.- COMCEL S.A.

DEMANDADOS: MUNDO MÓVIL CARTAGO S.A.S., JULIE ASTRID CÁRDENAS HIDALGO, MARIANO RAMÍREZ SEPULVEDA, MARÍA INÉS VARGAS OSORIO, ANAYIBER MEDINA MONTOYA.

**Asunto: Actualización del Avalúo y Actualización de liquidación de Crédito.**

Respetada señora Juez.

Por instrucción del Dr. Roberto Zorro Talero, apoderado de la sociedad demandante, me permito radicar las actualizaciones tanto del avalúo del bien inmueble hipotecado, como de la liquidación de crédito al 31 de octubre de 2021.

Cordialmente,

**DANIEL ZORRO DÍAZ**

Abogado Asesor.

Calle 79 No. 18-34 Of. 103 – PBX 7041900

Cel. 3208858573

E-mail: [juridica3@zorrotaleroabogados.com.co](mailto:juridica3@zorrotaleroabogados.com.co)

Bogotá – Colombia

**ZORROTALERO-ABOGADOS.**

AVISO LEGAL: Este correo electrónico contiene información confidencial de ZORRO TALERO-ABOGADOS. Si Usted no es el destinatario, le informamos que no podrá usar, retener, imprimir, copiar, distribuir o hacer público su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales. Si ha recibido este correo por error, por favor infórmenos a [dep.operativa@zorrotaleroabogados.com.co](mailto:dep.operativa@zorrotaleroabogados.com.co) y bórralo. Si usted es el destinatario, le solicitamos

19/11/21 10:17

Correo: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cartago - Outlook

mantener reserva sobre el contenido, los datos o información de contacto del remitente y en general sobre la información de este documento y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita LEGAL.

NOTA VERDE: No imprimas este correo a menos que sea absolutamente necesario. Ahorra papel, ayuda a salvar un árbol

Señora

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGO- VALLE DEL CAUCA**

Dra. LILIAM NARANJO RAMÍREZ.

E. S. D.

Radicación No. 76-147-31-03-001-2011-00170-00.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO MIXTO.

DEMANDANTE: COMUNICACIÓN CELULAR S.A.- COMCEL S.A.

DEMANDADOS: MUNDO MÓVIL CARTAGO S.A.S., JULIE ASTRID CÁRDENAS HIDALGO, MARIANO RAMÍREZ SEPULVEDA, MARÍA INÉS VARGAS OSORIO, ANAYIBER MEDINA MONTOYA.

**Asunto: Actualización del Avalúo**

**ROBERTO ZORRO TALERO**, obrando como apoderado judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, señora Juez, con el debido respeto, manifiesto lo siguiente:

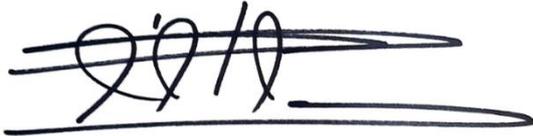
En cumplimiento de nuestro estatuto procesal, se tiene que, por falta de postores en las infructuosas diligencias de remate, el acreedor podrá aportar un nuevo avalúo el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 del C.G.P

Asimismo, cuando haya transcurrido más de un año del último avalúo del bien inmueble hipotecado, se podrá presentar la actualización del mismo. De manera que, el último avalúo aprobado por parte del Juzgado de Conocimiento se realizó el 12 de marzo de 2020, por ende, es jurídicamente viable presentar la actualización del Avalúo del bien inmueble hipotecado. Por tanto, me permito aportar la actualización del avalúo del bien a subastar.

Adjunto el avalúo comercial realizado por la firma especializada CASTILLO MEDINA ARQUITECTOS, el cual tiene por fecha el 09 de junio de 2021.

Sírvase proceder con el trámite correspondiente.

Con todo respeto,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

---

**ROBERTO ZORRO TALERO**  
**C.C. No. 19.324.951 de Bogotá**  
**T.P. No. 75.328 del C.S.J**



## **CASTILLO MEDINA**

**Arquitectos-Avaluadores**

Registro Nacional de Avaluadores N° 1069

Registro Abierto de Avaluadores - AVAL. 79159984

Lonja Inmobiliaria de la S.C.A

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Valoración Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid

PBX: 4007700 FAX: 2570428 - www.castillomedina.com CRA 10 N° 96-79. OF. 502. BOGOTÁ, D. C

### **AVALUO POR FACHADA COMERCIAL**

### **CLASE DE INMUEBLE CASA DE HABITACION**

**SOLICITADO POR  
MARIA TERESA PATIÑO DE ZAPATA**

**INTERESADO  
MARIA TERESA PATIÑO DE ZAPATA**

**UBICACIÓN  
Carrera 5 No. 1-45  
CARTAGO VALLE DEL CAUCA**

**BOGOTÁ, JUNIO 9 DE 2021**



## **CASTILLO MEDINA**

**Arquitectos-Avaluadores**

Registro Nacional de Avaluadores N° 1069

Registro Abierto de Avaluadores - AVAL 79159984

Lonja Inmobiliaria de la S.C.A

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Valoración Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid

PBX: 4007700 FAX: 2570428 - www.castillomedina.com CRA 10 N° 96-79. OF. 502. BOGOTÁ, D. C

## **CONTENIDO**

- 1. PROPOSITO**
- 2. MEMORIA DESCRIPTIVA**
  - 2.1 Aspectos generales
    - 2.1.1 Fecha de visita
    - 2.1.2 Fecha del informe
    - 2.1.3 Dirección
    - 2.1.4 Propietario
    - 2.1.5 Clase inmueble
    - 2.1.6 Localización geográfica
    - 2.1.7 Vecindario
    - 2.1.8 Vías de acceso
    - 2.1.9 Servicios públicos
- 3. ASPECTO JURIDICO**
  - 3.1 Documentos presentados
    - 3.1.1 Identificación predial
  - 3.2 Normas urbanas
- 4. DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO**
  - 4.1 Linderos
  - 4.2 Areas
  - 4.3 Detalle de construcciones  
Materiales y acabados
- 5. DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION**  
Dependencias
- 6. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y SECTOR**
- 7. ASPECTO ECONOMICO**
  - 7.1 Utilización económica actual
  - 7.2 Actividad edificadora de la zona
  - 7.3 Comportamiento, oferta y demanda
- 8. METODOLOGIA DE AVALUO**
- 9. AVALUO COMERCIAL**  
Memoria de cálculo
- 10. GARANTIA**
- 11. OBSERVACIONES ESPECIALES**



## CASTILLO MEDINA

Arquitectos-Avaluadores

Registro Nacional de Avaluadores N° 1069

Registro Abierto de Avaluadores - AVAI 79159084

Louja Inmobiliaria de la S C A

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Valoración Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid

PBX 4007700 FAX 2570428 - www.castillomedina.com CRA 10 N° 96-79 OF 502 BOGOTÁ, D. C

### 12. CONSTANCIA ETICA

#### ANEXOS

### 1. PROPOSITO

El presente estudio pretende conocer el valor comercial, que tendría en el mercado inmobiliario abierto, el inmueble que describiré en adelante, cuya ubicación es la zona urbana del municipio de Cartago, departamento del Valle del Cauca.

### 2. MEMORIA DESCRIPTIVA

#### 2.1 Aspectos generales

2.1.1 Fecha de visita : JUNIO 9 DE 2021

2.1.2 Fecha del informe : JUNIO 9 DE 2021

2.1.3 Dirección: Carrera 5 No. 1-45, de la actual nomenclatura urbana **BARRIO LA LIBERTAD**

2.1.4 Propietarios: MARINO RAMIREZ SEPUEVEDA Y MARIA INES VARGAS OSORIO

2.1.5 Clase de inmueble: Casa de habitación, de un piso, sobre lote de terreno con área de 366.24 M<sup>2</sup> aproximadamente.

2.1.6 Localización geográfica: Al costado oriente de la ciudad

2.1.7 Vecindario: Conformado por edificaciones, uno y dos pisos, unifamiliares, principalmente.

2.1.8 Vías de acceso: Al sector por vía pavimentada igualmente a la vivienda. Accesos principales, calles 1ª variante Pereira – Cali vías de buen flujo vehicular y en buen estado

2.1.9 Servicios públicos:	<u>Inmueble</u>	<u>Sector</u>
Acueducto	Si	Si
Alcantarillado	Si	Si
Energía eléctrica	Si	Si



## CASTILLO MEDINA

**Arquitectos-Avaluadores**

Registro Nacional de Avaluadores N° 1069

Registro Abierto de Avaluadores - AV AL 79159984

Lonja Inmobiliaria de la S.C.A

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Valoración Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid

PBX: 4007700 FAX: 2570428 - www.castillomedina.com CRA 10 N° 96-79 OF: 502 BOGOTÁ, D.C

<b>Red telefónica</b>	No	Si
<b>Gas natural</b>	Si	Si
<b>Servicios complementarios</b>		
<b>Alumbrado</b>	Si	Si
<b>Antejardín</b>	No	Si
<b>Anden</b>	Si	Si

### 3. ASPECTO JURIDICO

#### 3.1 Documentos presentados

Escritura No. 2.546, Noviembre 03 de 2.010, Notaria veinticinco (25) del Círculo de Bogotá. Especificación, HIPOTECA, a favor de COMUNICACIÓN CELULAR S.A. COMCEL S.A.

Certificado de tradición N° **375-45145** impreso en Marzo 11 de 2019

#### 3.1.1 Identificación predial

[Redacted]	
375--45145	76147-01-01-0029-0009-000

Matrículas, según Escritura y Certificado, presentados

#### 3.2 Normas urbanas

Acuerdo modificador No.005 de Mayo/06, PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEMAS DISPOSICIONES LEGALES QUE REGLAMENTAN EL USO DE SUELO, URBANISMO Y CONSTRUCCION EN EL MUNICIPIO. Sector de uso residencial principalmente (R), vivienda unifamiliar o bifamiliar, independiente o agrupada.

### 4. DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO

#### 4.1 Linderos y dimensiones

Los que se encuentran en la escritura 2.546



## CASTILLO MEDINA

**Arquitectos-Avaluadores**

Registro Nacional de Avaluadores N° 1069

Registro Abierto de Avaluadores – AVAL 79159984

Lonja Inmobiliaria de la S.C.A

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Valoración Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid

PBX: 4007700 FAX: 2570428 - www.castillomedina.com CRA 10 N° 96-79. OF. 502. BOGOTÁ, D. C

Construcción sobre lote de terreno con las siguientes características:

<b>LOCALIZACION</b>	Medianero
<b>CONFIGURACION</b>	Rectangular
<b>RELIEVE</b>	Plano
<b>OBSERVACIONES</b>	Buena ubicación
<b>CAPACIDAD PORTANTE</b>	Buena aparentemente

#### 4.2 AREAS :

DESCRIPCION	AREA. M <sup>2</sup>
TERRENO	366.24
CONSTRUCCION	188.00

Construcción, calculada con medidas a base de cinta

#### 4.3 Detalle de construcciones

Inmueble con antigüedad aproximada a cincuenta años, en general, Diseño arquitectónico funcional, dependencias, amplios espacios, ventilación e iluminación, adecuadas y buena garantía estructural y acabados son normales. Pisos, baldosa, cocina, mesón en material revestido en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable, puertas y ventanas, lamina de hierro, cubierta, estructura en madera y teja de barro, cielo raso en tablilla de madera, patio- mortero y tierra.

#### Materiales y acabados:

<b>Estructura</b>	Muros cargueros y viga de amarre
<b>Mampostería</b>	Ladrillo, revoque, pintura
<b>Pisos</b>	Baldosa, cerámica y mortero
<b>Cielo raso</b>	Tablilla de madera
<b>Cubierta</b>	Teja de barro
<b>Fachada</b>	Graniplast



## CASTILLO MEDINA

**Arquitectos-Avaluadores**

Registro Nacional de Avaluadores N° 1069

Registro Abierto de Avaluadores - AVAL. 79159984

Lonja Inmobiliaria de la S.C.A

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Valoración Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid

PBX: 4007700 FAX. 2570428 - www.castillomedina .com CRA 10 N° 96-79. OF. 502. BOGOTÁ, D. C

**Carpintería**

**Lámina de hierro y madera**

### 5. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

#### Dependencias

Sala	UNA	(1)
Comedor	UNO	(1)
Cocina	UNA	(1)
Baños	TRES	(3)
Alcobas	CINCO	(5)
Patio interno	UNO	(1)
Área de ropas	UNA	(1)

### 6. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

De actividad residencial. Con influencia de urbanizaciones de estrato dos y tres y centros educativos. Buena malla vial, amplias zonas verdes y arborización

**Valorización:** El mercado inmobiliario en el sector actualmente es normal, Su Ubicación e infraestructura son factores que inciden positivamente en Comercialización de los predios.

**Sectores adyacentes:** Barrios, San Fernando, Collarejo

**Hitos destacables:** Colegios, María Auxiliadora y Liceo Cartago

**Legalidad de las construcciones :** Cumplen con los lineamientos y normas urbanísticas determinadas por EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL P.O.T y la Secretaría de Planeación Municipal

**Afectaciones:** No se encuentra en zona de riesgo por deslizamientos e inundaciones, ni falla geológica

**Estrato socioeconómico:** Medio y medio -Alto

**Transporte público:** El sector en general se encuentra bien servido, el que se presta con líneas de microbuses y taxis



## **CASTILLO MEDINA**

### **Arquitectos-Avaluadores**

Registro Nacional de Avaluadores N° 1069

Registro Abierto de Avaluadores – AVAL 79159984

Lonja Inmobiliaria de la S.C.A

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Valoración Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid

PBX: 4007700 FAX. 2570428 - www.castillomedina.com CRA 10 N° 96-79. OF. 502. BOGOTÁ, D. C

## **7. ASPECTO ECONOMICO**

**7.1** El inmueble actualmente genera rentabilidad

**7.2** En el sector es normal la actividad edificadora

**7.3** El comportamiento de la demanda de inmuebles en general para el sector es favorable.

## **7.4 CONSIDERACIONES GENERALES**

Además se consideraron otros factores relevantes para determinar el valor total del inmueble:

- Ubicación del inmueble en el sector y del sector con relación al contexto urbano
- Posibilidades de desarrollo según normas de uso de suelo, urbanismo y construcción
- Topografía y relación frente –fondo del terreno
- Servicios generales del sector
- Factor de comercialidad
- Facilidad de transporte público
- Avalúo por fachada
- Fotos interiores corresponden a archivo fotográfico de avalúo anterior.

## **8. METODOLOGIA**

Para determinar el valor comercial, se tuvo en cuenta el método **COMPARATIVO** o de **MERCADO** para el terreno, mediante el análisis de recientes transacciones y precios de oferta de lotes de similares características, previa apreciación de las diferencias y su posible influencia en el valor. La comparación se realiza teniendo en cuenta factores como el área del lote, frente sobre vía de acceso, normatividad, potencial de desarrollo, topografía y disponibilidad a redes de infra-



## **CASTILLO MEDINA**

### **Arquitectos-Avaluadores**

Registro Nacional de Avaluadores N° 1069  
Registro Abierto de Avaluadores – AVAL 79159984  
Lonja Inmobiliaria de la S.C.A  
Sociedad Colombiana de Avaluadores

Valoración Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid  
PBX: 4007700 FAX: 2570428 - [www.castillomedina.com](http://www.castillomedina.com) CRA 10 N° 96-79. OF. 502. BOGOTÁ, D. C

estructura y como apoyo al proceso, se recolectó información directamente en el sector, encuestas a peritos y nuestro banco de datos.

Para la construcción, el método del COSTO o REPOSICIÓN, que consiste en evaluar a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy y aplicar factor de castigo o depreciación.

Para calcular el valor total de la edificación, se analizaron las especificaciones técnicas y arquitectónicas, los materiales, acabados, la distribución, el estado de conservación, edad y el grado de vetustez.

Adicionalmente se realizó una ponderación de las diferentes etapas que conforman la construcción, como cimentación, mampostería, cubierta, pisos, revestimientos, carpintería en madera, aluminio y lámina de hierro, aparatos sanitarios, tipo de cocina, instalaciones hidráulicas, gas natural, eléctricas y sanitarias

Una vez determinado el volumen de construcción, se realizó una investigación de los costos de construcción. Para este objetivo se analizó la información del Banco de datos de Lonja de Propiedad Raíz del Quindío y avaluador, sobre valores unitarios de construcción nueva, que cubren las estadísticas de construdata y presupuestos elaborados.

Se procedió a continuación aplicar la depreciación o castigo, de acuerdo a la edad y estado de conservación del inmueble, mediante el procedimiento o utilización de las tablas de FITTO y CORVINI.



# CASTILLO MEDINA

Arquitectos-Avaluadores

Registro Nacional de Avaluadores N° 1069

Registro Abierto de Avaluadores - AV AL 79159984

Lonja Inmobiliaria de la S.C.A

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Valoración Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid

PBX: 4007700 FAX: 2570428 - www.castillomedina.com CRA 10 N° 96-79. OF. 502. BOGOTÁ, D. C

## ESTUDIO DE MERCADO

Ubicación	Contacto	Fuente	Area Lote	Valor oferta	Area construida	Valor area construida	Valor lote	Valor m2 Integral	Valor m2 lote	Descuento por negociación	Factor Area	Frente-Fondo	Localización	Factor total	Valor Unit resultante
CARTAGO-CENTRO	3218000036	<a href="http://www.lonjanortevalia.com/detalles_propiedad.php?consigutlivo=962&amp;codigo_tipo3">http://www.lonjanortevalia.com/detalles_propiedad.php?consigutlivo=962&amp;codigo_tipo3</a>	266,00	\$190.000.000	133,00	\$133.000.000	\$57.000.000	\$1.428.571,43	\$214.286	0,96	0,97	1,00	1,06	0,99	\$211.515
CARTAGO-CENTRO		<a href="http://www.propertat.com.co/detalle/20m-p3_venta_casa_cartago_patio_sala-comedor_inmobiliaria.com/propiedad/6722eall">http://www.propertat.com.co/detalle/20m-p3_venta_casa_cartago_patio_sala-comedor_inmobiliaria.com/propiedad/6722eall</a>	119,00	\$178.000.000	115,00	\$149.500.000	\$28.500.000	\$1.547.826,09	\$239.496	0,96	0,94	1,00	1,06	0,96	\$229.088
CARTAGO-CENTRO		<a href="http://www.propertat.com.co/detalle/2b37-p_venta_casa_cartago_patio_cocina_lonia-propiedad-sal-corte-delante-terza">http://www.propertat.com.co/detalle/2b37-p_venta_casa_cartago_patio_cocina_lonia-propiedad-sal-corte-delante-terza</a>	200,00	\$250.000.000	150,00	\$195.000.000	\$55.000.000	\$1.666.666,67	\$275.000	0,96	0,95	1,00	1,00	0,91	\$250.800
CARTAGO-CENTRO		<a href="http://www.propertat.com.co/detalle/2ap0-p_venta_casa_cartago_patio_sala-comedor_cocina.com">http://www.propertat.com.co/detalle/2ap0-p_venta_casa_cartago_patio_sala-comedor_cocina.com</a>	228,00	\$180.000.000	140,00	\$126.000.000	\$54.000.000	\$1.285.714,29	\$236.842	0,96	0,97	1,00	1,00	0,93	\$220.547
<b>Media</b>															\$ 227.988
<b>Desviación estándar</b>															\$ 16.816
<b>Coefficiente de variación</b>															7,38
<b>Coefficiente de</b>															0,31
<b>Valor total redondeado</b>															\$ 228.000

AREA LOTE	366,24
-----------	--------

LIMITE SUPERIOR	\$ 244.816
LIMITE INFERIOR	\$ 211.184

valor m2 adoptado (REDONDEADO) Redondeado	\$ 211.184,27
VALOR COMERCIAL	\$ 77.344.126,26



## CASTILLO MEDINA

**Arquitectos-Avaluadores**

Registro Nacional de Avaluadores N° 1069  
 Registro Abierto de Avaluadores – AVAL 79159984

Lonja Inmobiliaria de la S.C.A

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Valoración Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid

PBX: 4007700 FAX: 2570428 - www.castillomedina.com CRA 10 N° 96-79. OF. 502 BOGOTÁ, D. C

### MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.

#### AREA CONSTRUIDA CASA

DEPRECIACIÓN POR FITTO Y CORVINI - DECRETO 620 IGAC	
Valor reposición (homogenizado)	\$ 1.000.000
Factor de ajuste por construcción en serie y acabados	1
Vn (Vr a nuevo) =	15%
Vn (Vr a nuevo) =	\$ 1.150.000
Vida útil (años) =	100
Edad del inmueble =	51
% de la edad transcurrida =	51,00%
Calificación según Clase en la tabla de Fitto y Corvini	3,5
Factor de depreciación	58,92
<b>Valor depreciado</b>	<b>472.420,00</b>

### 9. AVALUO COMERCIAL

AREA DE TERRENO	366,24	\$211.184	\$ 77.344.126
AREA CONSTRUIDA	188	\$ 472.420	\$ 88.814.960
VALOR TOTAL			\$ 166.159.086

**VALOR TOTAL AJUSTADO AL MIL \$ 166.000.000**

VALOR TOTAL: SIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE

**ARQ. HECTOR ARTURO CASTILLO MEDINA**  
 Registro Nacional de Avaluadores N° 1069  
 Registro Abierto de Avaluadores – AVAL 79159984  
 Lonja Inmobiliaria de la S.C.A  
 Sociedad Colombiana de Avaluadores  
 Matrícula Profesional N°. 25700 – 29945  
 09 de Junio de 2021.



## **CASTILLO MEDINA**

**Arquitectos-Avaluadores**

Registro Nacional de Avaluadores N° 1069

Registro Abierto de Avaluadores – AVAL 79159984

Lonja Inmobiliaria de la S.C.A

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Valoración Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid

PBX: 4007700 FAX. 2570428 - www.castillomedina.com CRA 10 N° 96-79. OF. 502. BOGOTÁ, D. C

### **10. GARANTIA**

El inmueble avaluado constituye garantía de acuerdo a los siguientes parámetros:

- Inmueble se encuentra en condiciones de habitabilidad
- Contadores de energía, gas natural y acueducto, se encuentran activos y disfruta de los demás servicios públicos
- Ningún riesgo amenaza la estabilidad del inmueble y este se encuentra dentro del perímetro de servicios
- El sector donde se encuentra ubicada la vivienda, dispone de vías de acceso adecuadas y pavimentadas en buen estado
- La construcción se encuentra terminada, diseño funcional, con dependencias iluminadas y ventiladas. Buen estado de mantenimiento y conservación.

### **11. OBSERVACIONES ESPECIALES**

Según artículo 2o. del Decreto 1420 de 1.998 " se entiende por valor comercial de un inmueble el precio mas probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas del bien ".

### **12. CONSTANCIA**

Dejo constancia de haber inspeccionado personalmente el inmueble descrito y no tener interés alguno en el mismo o personas interesadas en el presente estudio.

#### **ANEXOS:**

**CERTIFICADO DE TRADICION-LIBERTAD.**

REGISTRO FOTOGRAFICO

CONSTANCIAS



# CASTILLO MEDINA

**Arquitectos-Avaluadores**

Registro Nacional de Avaluadores N° 1069

Registro Abierto de Avaluadores - AVAI 791599R4

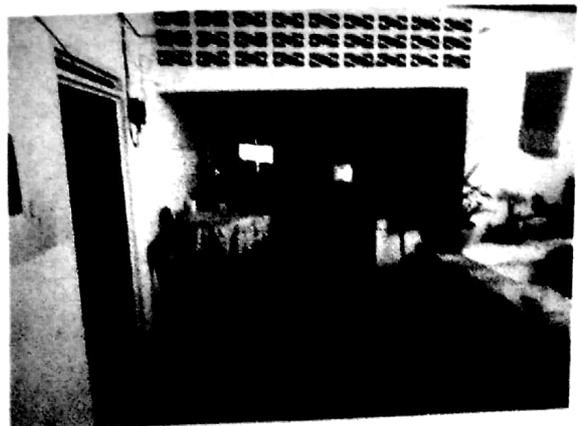
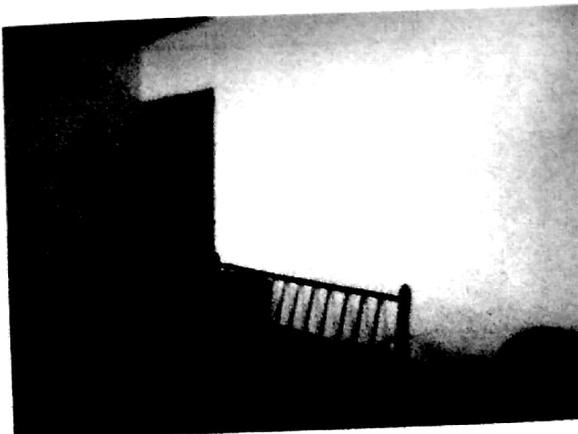
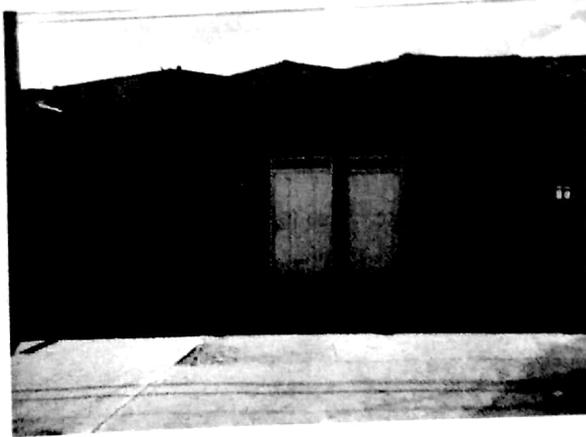
Loja Inmobiliaria de la B.C.A

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Valuación Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid

PBX: 4007700 FAX: 2570428 - www.castillomedina.com CRA 10 N° 96-79 OF. 502 - BOGOTÁ, D.C

## REGISTRO FOTOGRAFICO





## CASTILLO MEDINA

**Arquitectos-Avaluadores**

Registro Nacional de Avaluadores N° 1069

Registro Abierto de Avaluadores - AVAL 79159984

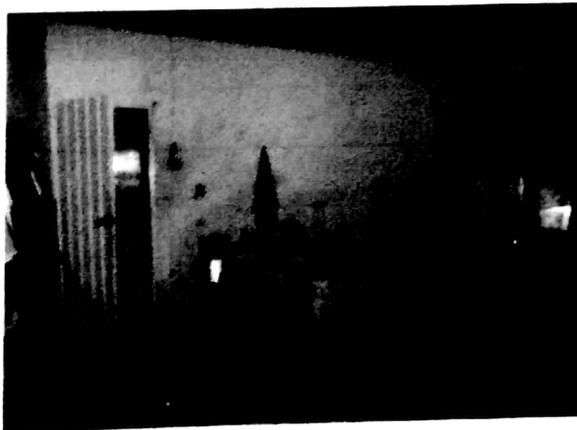
Lonja Inmobiliaria de la S.C.A

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Valoración Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid

PBX: 4007700 FAX. 2570428 - [www.castillosedina.com](http://www.castillosedina.com) CRA 10 N° 96-79. OF. 502. BOGOTA, D. C

### REGISTRO FOTOGRAFICO





## CASTILLO MEDINA

**Arquitectos-Avaluadores**

Registro Nacional de Avaluadores N° 1069

Registro Abierto de Avaluadores - AVAL 79159984

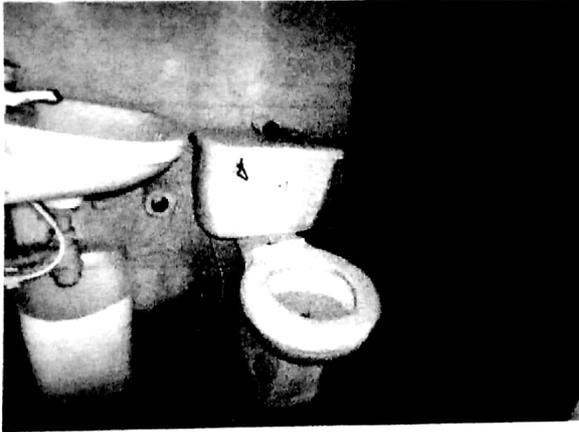
Lonja Inmobiliaria de la S.C.A

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Valoración Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid

PBX: 4007700 FAX: 2570428 - [www.castillomedina.com](http://www.castillomedina.com) CRA 10 N° 96-79. OF. 502. BOGOTÁ, D. C

### REGISTRO FOTOGRAFICO





# CASTILLO MEDINA

**Arquitectos-Avaluadores**

Registro Nacional de Avaluadores N° 1069

Registro Abierto de Avaluadores – AVAL 79159984

Lonja Inmobiliaria de la S.C.A

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Valoración Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid

PBX: 4007700 FAX: 2570428 - www.castillomedina.com CRA 10 N° 96-79. OF. 502. BOGOTÁ, D. C

## Anexo: Resumen Parámetros Comerciales

Tipo de Inmueble	Local RPH <input type="checkbox"/> Local Aislado <input type="checkbox"/> Gran Superficie <input type="checkbox"/> Oficina RPH <input type="checkbox"/> Edificio Oficina Aislada <input type="checkbox"/> Apartamento/Casa <input checked="" type="checkbox"/> Bodega <input type="checkbox"/>	
Rural/Urbano	Rural <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/>	
Condición	Nuevo <input type="checkbox"/> Usado <input checked="" type="checkbox"/>	
Ubicación	Local RPH	Plazoleta <input type="checkbox"/> Corredor <input type="checkbox"/> Sótano <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/>
	Local Aislado	N/A
	Gran Superficie	En centro comercial <input type="checkbox"/> Fuera centro comercial <input type="checkbox"/>
	Bodega	Parque Industrial <input type="checkbox"/> Zona Franca <input type="checkbox"/> Zona Industrial <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/>
	Oficina RPH	Centro comercial <input type="checkbox"/> Edificio especializado Oficinas <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/>
	Oficina Aislada	N/A
	Casa /Apto	RPH <input type="checkbox"/> No RPH <input checked="" type="checkbox"/>
Ciudad	Cartago Valle – La Libertad	
Valor m <sup>2</sup> ponderado	\$882 979	
Año construcción	1970	
Altura libre	2 50 mts	
Altura Puerta de Acceso-(Bodegas)		
Parqueaderos. (pueden ser de la copropiedad)	Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>	
Índice de parqueaderos**		
Área construida Vendible – (Oficinas)	Área construida: 188 m <sup>2</sup>	
% Vacancia (Coproiedad)		
Vías de acceso	Vía Principal <input checked="" type="checkbox"/> Vía secundaria buenas condiciones <input type="checkbox"/> Vía secundana malas condiciones <input type="checkbox"/>	
Longitud Fachada o Frente – (Locales)		
Patio Maniobras o zona de descargue – (Bodega y Gran Superficie)	Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	
Uso permitido por norma	Residencial	
Cuenta con Subestación Eléctrica:	Sí <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>	
Valor de la Subestación Eléctrica:		
Coordenadas (Latitud y Longitud)	Latitud: 4°44'59 2"N Longitud: 75°54'06.8"W	
Porcentajes de Terreno y Construcción	Construcción: 58% / Terreno: 42%	
Valor Asegurable	\$96 280 000	





# CASTILLO MEDINA

## Arquitectos-Avaluadores

Registro Nacional de Avaluadores N° 1069

Registro Abierto de Avaluadores - AVAL 79159984

Lonja Inmobiliaria de la S.C.A

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Valoración Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid

PBX: 4007700 FAX: 2570428 - www.castillomedina.com CRA 10 N° 96-79. OF. 502. BOGOTÁ, D. C



PIN de Validación: a50b0a1d



http://www.raa.org.co



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 30 de Noviembre de 2020, 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 vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
 Dirección: CARRERA 10 N° 96 79 OFICINA 502  
 Teléfono: 3153684882  
 Correo Electrónico: castilloarqs@gmail.com

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) HECTOR ARTURO CASTILLO MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79159984. El(la) señor(a) HECTOR ARTURO CASTILLO MEDINA 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

a50b0a1d

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 Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



# CASTILLO MEDINA

## Arquitectos-Avaluadores

Registro Nacional de Avaluadores N° 1069  
Registro Abierto de Avaluadores - AVAL 79159984

Lonja Inmobiliaria de la S.C.A

Sociedad Colombiana de Avaluadores

Valoración Inmobiliaria y Catastral-Universidad Complutense de Madrid

PBX: 4007700 FAX: 2570428 - www.castillomedina.com CRA 10 N° 96-79 OF. 502. BOGOTÁ, D. C



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