

REMISIÓN AVALÚO COMERCIAL ACTUALIZADO CON SOLICITUD DE FECHA Y HORA PARA REMATE BANCOLOMBIA S.A CONTRA ALEXANDER CASTILLO RODRIGUEZ CC 6134721 63001400300120220025600

notificacionesprometeo <notificacionesprometeo@aecsa.co>

Mar 18/07/2023 11:29

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

 2 archivos adjuntos (3 MB)

APORTO AVALÚO COMERCIAL ALEXANDER CASTILLO RODRIGUEZ.pdf; AVALUO COMERCIAL CC6134721.pdf;

Señor

JUEZ PRIMERO (01) CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA-QUINDIO

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO

DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A

DEMANDADA: ALEXANDER CASTILLO RODRIGUEZ CC 6134721

RADICADO: 63001400300120220025600

ASUNTO: REMISIÓN AVALÚO COMERCIAL ACTUALIZADO CON SOLICITUD DE FECHA Y HORA PARA REMATE

De conformidad con el Artículo 111 del Código General del Proceso y el Artículo 11 de la Ley 2213 de 2022, alledo avalúo comercial y solicito se le dé tramite a la Liquidación de Crédito aportada.

Cordialmente;

ENGIE YANINE MITCHELL DE LA CRUZ

--

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

Señor
JUEZ PRIMERO (01) CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA-QUINDIO
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A
DEMANDADA: ALEXANDER CASTILLO RODRIGUEZ CC 6134721
RADICADO: 63001400300120220025600

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

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

1. Aporto avalúo **comercial** del bien inmueble de propiedad de la demandada, elaborado por peritos expertos debidamente certificados; avalúo que arrojo un valor comercial al bien inmueble de **\$ 169.920.000 M/C**, solicito correr traslado de este conforme al artículo 444 numeral 2 del C.G.P.
2. Se allega acta de secuestro efectiva realizada el pasado 02 de febrero de 2023.
3. Cordialmente se solicita al despacho posterior a la aprobación del avalúo comercial aportado; se fije **fecha y hora para diligencia de remate** de conformidad con lo preceptuado en artículo 448 del C.G.P. Para tal efecto, me permito solicitar el envío del link para la diligencia de remate al correo electrónico: notificacionesprometeo@aecsa.co
4. Finalmente, solicito al Despacho se sirva calificar la Liquidación de Crédito aportada.

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

Cordialmente;



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

AVALÚO COMERCIAL



CLASE DE INMUEBLE:

Casa.

DIRECCIÓN:

Lote 10 Mz.9 | Etapa Urbanización El Limonar.

SOLICITANTE:

Bancolombia S.A.

PERITO AVALUADOR:

Ing. Carlos Andrés Silva Díaz.

Julio 12 de 2023.



AVALÚO COMERCIAL

CLASE DE INMUEBLE:	Casa.
DIRECCIÓN:	Lote 10 Mz.9 Etapa Urbanización El Limonar.
SOLICITANTE:	Bancolombia S.A.
PROPIETARIO:	Castillo Rodríguez Alexander.
FECHA DE VISITA:	07 de julio de 2023.
FECHA DEL INFORME:	12 de julio de 2023.
PERITO AVALUADOR:	Ing. Carlos Andrés Silva Díaz.
VALOR ESTIMADO:	\$ 169.920.000

CONTIENE

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

INTRODUCCIÓN

PROPÓSITO DEL AVALÚO

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

DEFINICIÓN DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

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

DERECHOS DE PROPIEDAD

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

EL ÓPTIMO Y MEJOR USO

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

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

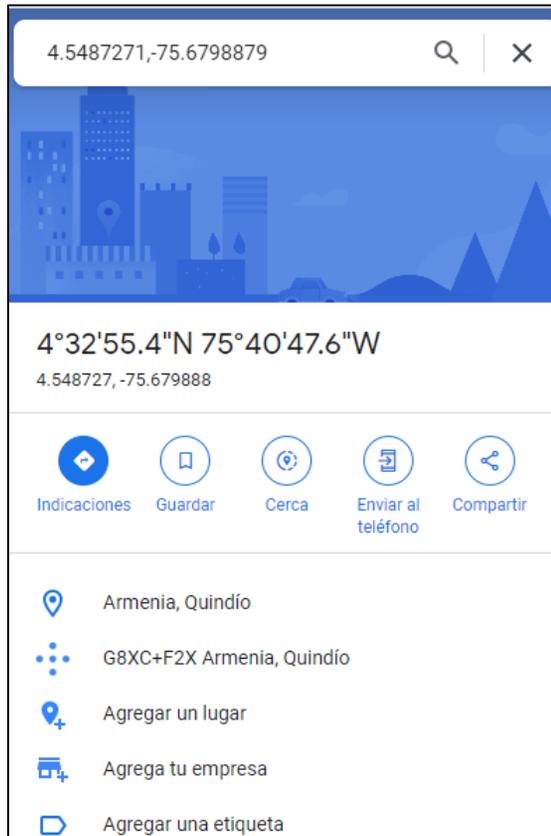
VALOR ESTIMADO

Es el valor estimado de la propiedad en la fecha del 12 de julio de 2023.

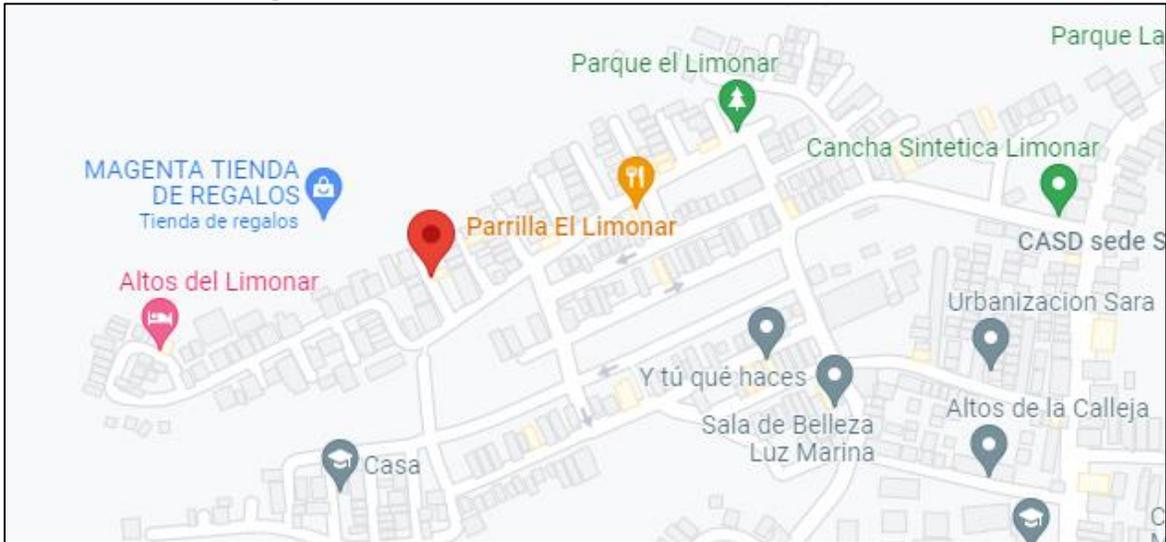
1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 **CLASE DE AVALÚO:**
Comercial.
- 1.2 **TIPO DE INMUEBLE:**
Casa.
- 1.3 **DIRECCIÓN:**
Lote 10 Mz.9 | Etapa Urbanización El Limonar.
- 1.4 **LOCALIZACIÓN:**
- 1.4.1 **Municipio:** Armenia.
- 1.4.2 **Departamento:** Quindío.

4°32'55.4"N 75°40'47.6"W



Latitud 4.548727, Longitud 4.548727



<https://www.google.com/maps/place/4%C2%B032'55.4%22N+75%C2%B040'47.6%22W/@4.5472512,-75.6794802,724m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d4.5487271!4d-75.6798879?entry=ttu>

1.5 **DESTINACIÓN ACTUAL:** Vivienda

1.6 **DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:**
Copia Certificado de tradición con fecha 02/06/2022.
Escritura Pública 3165 del 02-12-2017 notaria quinta de Armenia.
Diligencia de secuestro.

2. TITULACIÓN

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

2.1 **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**
Escritura Pública 3165 del 02-12-2017 notaria quinta de Armenia.

2.1.1 **LINDEROS:**
La información se extrae de la Escritura Pública 3165 del 02-12-2017 notaria quinta de Armenia.

posesión que ejerce sobre el siguiente bien inmueble: LOTE DE TERRENO MEJORADO CON CASA DE HABITACIÓN DISTINGUIDO CON EL NUMERO 10 DE LA MANZANA 9 DE LA URBANIZACIÓN EL LIMONAR PRIMERA ETAPA, DEL AREA URBANA DE ARMENIA QUINDIO, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones según el título:### NORTE, en longitud de 12.00 metros, con el lote número 9 de la manzana 9 ; OCCIDENTE, en longitud de 6.00 metros, con zona verde que la separa de la vía peatonal, que separa la manzana 9 de la 10; SUR, en longitud de 12.00 metros con el lote número 11 de la manzana 9; ORIENTE, en longitud de 6.00 metros con lotes números 7 y 6 de la manzana 9.### Este inmueble se identifica con la matrícula inmobiliaria número 280-47662 y con la ficha catastral número 01-05-0000-0246-0016-0000-00000. PARAGRAFO: Pese a la descripción del(los) inmueble(s) y a la cabida citada, la venta se hace como

2.2 GRAVÁMENES:

Actualmente el inmueble en la anotación 19 presenta una hipoteca a favor de Bancolombia S.A.

2.3 FICHA CATASTRAL:

0105000002460016000000000

2.4 MATRICULA INMOBILIARIA:

280-47662.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1 SECTOR:

Barrio El Limonar.

3.2 VECINDARIO:

Conformado por viviendas unifamiliares de dos y tres plantas, presenta en su entorno, parques, centros educativos y deportivos.

3.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

Residencial.

3.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES:

Casa de dos y tres pisos en ferro concreto.

3.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA:

Carrera 24 a la altura de la calle 4.

3.6.1 VÍA DE ACCESO AL PREDIO:

Manzana 9 peatonal El Limonar.

3.7 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

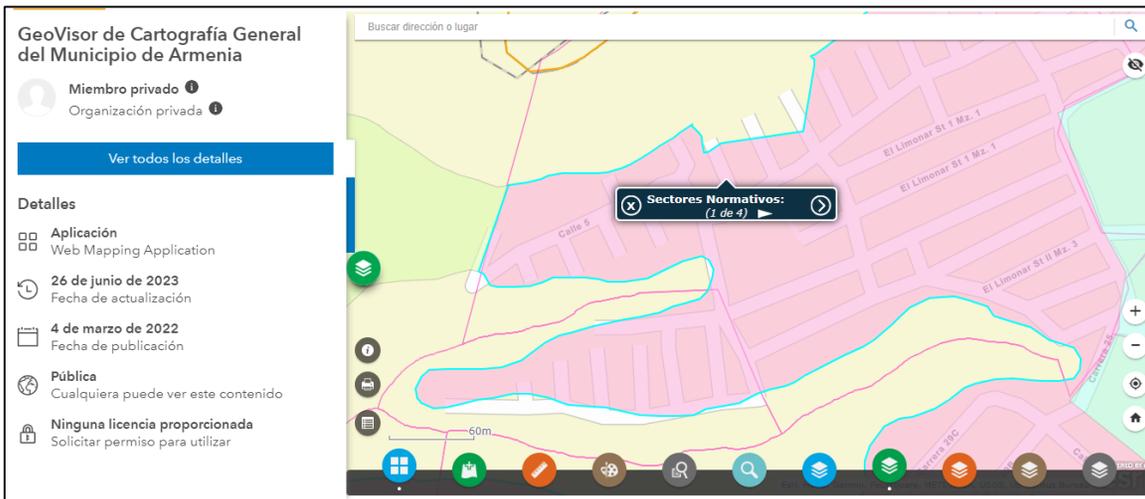
VÍAS:	Pavimentada.
ANDENES:	SI.
SARDINELES:	Si.
ALUMBRADO PÚBLICO:	SI.

3.8 TRANSPORTE PÚBLICO:

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

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

La reglamentación urbanística que cobija al municipio de Armenia-Quindío, está contenida en el Acuerdo 019 de 2009 Residencial Consolidación.



<https://sig-armenia-dapm.hub.arcgis.com/apps/d8c60586c0cc4e90a6e09041d47f09f7/explore>

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA										
TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES
Este tratamiento es apto para orientar los procesos de transformación, mejoramiento y consolidación de la ciudad construida, garantizando coherencia entre los diferentes elementos urbanos que configuran su espacialidad. Está dirigido a regular la incorporación de nuevas edificaciones al proceso de transformación de la estructura urbana de la ciudad	De acuerdo con la licencia original del barrio o conjunto.			De acuerdo a la licencia original del barrio conjunto; En caso de existir predios sin edificar mayores a 200 m2 el índice de ocupación será del 80% del área neta	De acuerdo a la licencia original para barrios tradicionales y consolidados urbanos. Para lotes sin edificar	De acuerdo con la licencia original del barrio o conjunto.			De acuerdo con la licencia original del barrio o conjunto.	
	Para nuevos desarrollos el área mínima de subdivisión será de 60 m2, en el caso de existir predios en zonas consolidadas se podrá edificar	El lote mínimo desarrollable, en caso de existir predios sin edificar debe tener mínimo de 10 metros y área mínima de	Para V.I.S es de 2 metros. Debe plantearse desde el nivel del terreno. Para edificación de 1 y 2 pisos es de 2 Metros, para			Residentes 1 por vivienda.; y para visitantes 1 por cada 4 viviendas. En Vivienda de Interés Social: 1 Residente por cada 6 viviendas y 1 por cada 6 Viviendas para Visitantes	Vivienda agrupada con más de 5 unidades, 10% del área neta de vivienda. Comercio (UC), industria (UI), servicios (US) en locales agrupados con área mayor a 1000m²: 7% de área neta del uso. El destino de las áreas de equipamiento comunal privado es: 40%, como mínimo, para zonas recreativas en espacio abierto y			

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA										
TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES
desarrollada de manera que fortalezca y contribuya al mejoramiento y aprovechamiento de la infraestructura y sistema de espacio público existente. Se aplica a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado con posibilidades de intervención para densificación, cambios en las estructuras edificadas, complementación o consolidación de áreas incompletas o			120m ² . Debe ser sobre vía vehicular.	urbanizable.	en barrios que no cuentan con licencia de urbanismo la altura máxima será de 3 pisos	determine el Plan de Movilidad, y los perfiles Viales del Sistema Estructurante de Conectividad y Redes		edificaciones 3 pisos 3 metros	exigirá 1 por cada 6 viviendas. 1 por local, y 1 por cada 150m ² de área construida excepto el área de parqueaderos, en usos comercial (UC) y/o de servicios (US). 1 por cada 200m ² de área construida excepto el área de parqueaderos, en uso industrial. 1 por cada 150 m	20%, como mínimo para zonas cubiertas de uso comunal. Las restantes pueden ser usadas como estacionamientos comunes, como zonas verdes, o como parte de las anteriores.

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA										
TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES
consolidación de sectores especiales con énfasis en usos dotacionales. Esta modalidad aplica a las urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos o proyectos de vivienda en serie, que mantienen sus características urbanas y ambientales y deben conservarse como orientadoras de su desarrollo. Limita los procesos de construcción con el fin de respetar las características									de área construida excepto el área de parqueaderos, para usos dotacionales.	

NORMA GENERAL DE EDIFICABILIDAD PARA TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA										
TIPO DE ZONA	LOTE MÍNIMO PERMITIDO			ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ALTURA	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS			ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD	
	Para Unifamiliar	Para Bifamiliar	Para Multifamiliar			Frontal	Lateral	Posterior o patio	Parqueaderos	ESPACIOS COMUNALES
edificatorias adquiridas con la licencia que les dio origen. Corresponde a las zonas que deben articularse adecuadamente con la estructura de la ciudad y que requieren completar y/o corregir las deficiencias urbanísticas de espacio público, dotación e infraestructuras locales, por lo que sólo admiten una densificación moderada.										

https://drive.google.com/file/d/0ByHYw6lwznb5TzFoNEhmRmQ0ZFU/view?resourcekey=0-FldHRu8g8WBSULB_oyNAKw

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

- 5.1 CABIDA SUPERFICIARIA DEL TERRENO:**
El área de terreno según el título de propiedad es de: **72.0 m2.**
- 5.2 FORMA GEOMÉTRICA:**
Polígono regular.
- 5.3 TOPOGRAFÍA:**
Ligera.
- 5.4 PERÍMETRO:**
Urbano.

6. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

Vivienda NO VIS. Uso residencial según POT. Casa unifamiliar medianera de un piso con altillo. pisos, con frente sobre vía vehicular.

No fue posible el acceso al predio se procede a realizar avalúo de fachada.

ACABADOS:

Estructura	Tradicional.
Paredes:	Revocadas, estucadas y pintadas.
Piso:	Cerámica.
Entre piso:	Placa
Baños:	Sin información.
Cocina	Sin información.
Cubierta:	Teja Fibrocemento.
Cielo Raso:	Gyplack.
Fachada:	Enchape en cerámica.

7. SERVICIOS PÚBLICOS

- | | | |
|-----|---------------------------|-----|
| 7.1 | ACUEDUCTO: | Si. |
| 7.2 | ALCANTARILLADO: | Si. |
| 7.3 | ENERGÍA ELÉCTRICA: | Si. |
| 7.4 | GAS DOMICILIARIO: | Si. |

8. ASPECTO ECONÓMICO

8.1 INFORMACIÓN ECONÓMICA ACTUAL Y RENTABILIDAD:

El predio actualmente se encuentra ocupado por su propietario y en proceso de remodelación.

8.2 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Estables.

9. CONSIDERACIONES GENERALES:

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

- La estratégica ubicación de los inmuebles, según la malla vial que rodea la zona.
- Las construcciones sobre él levantadas con sus acabados y la rentabilidad.
- Las condiciones de mantenimiento de las construcciones y los posibles usos.

10. MÉTODOS VALUATORIOS

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

VALORACIÓN DEL TERRENO:

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

NUM	DIRECCIÓN	CONTACTO	TELÉFONO	VALOR OFERTA	% DEP.	VALOR DEP.	AREA CONSTRUIDA	AREA TERRENO M2	VALOR M2 INTEGRAL	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 TERRENO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACIÓN	VALOR M2 TERRENO HOMOGENIZADO
1	EL LIMONAR	VÓRTIKA INMOBILIARIA	3183474324	\$ 280.000.000	5%	\$ 266.000.000	160	72,0	\$ 1.662.500	\$ 1.190.000	\$ 1.050.000	1,00	1,0	\$ 1.050.000
2	EL LIMONAR	JULIAN JIMENEZ INMOBILIARIA	3122185082	\$ 280.000.000	5%	\$ 266.000.000	95	72	\$ 2.800.000	\$ 1.780.000	\$ 1.345.833	1,00	0,9	\$ 1.211.250
3	EL LIMONAR	VENDEDOR	3187556708	\$ 255.000.000	5%	\$ 242.250.000	96	72	\$ 2.523.438	\$ 1.520.000	\$ 1.337.917	1,00	0,9	\$ 1.204.125
4	EL LIMONAR	THE KEY INMOBILIARIA	3188565911	\$ 235.000.000	5%	\$ 223.250.000	104	72	\$ 2.146.635	\$ 1.400.000	\$ 1.078.472	1,00	1,0	\$ 1.078.472

PROMEDIO TERRENO	\$ 1.135.962
DESVIACIÓN	83.683,96
COEFICIENTE DE VARIACION	7,4%
NÚMERO DE DATOS	4
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.219.646
LIMITE INFERIOR	\$ 1.052.278

Se adopta un valor de mercado por metro cuadrado de terreno de: **\$ 1.140.000**

SOPORTE OFERTAS DEL ESTUDIO DE MERCADO:

LINK	OBSERVACIONES
https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/limonar-iii/armenia/10094735	<p>Casa esquinera de 2 niveles para venta en excelente barrio residencial del occidente de Armenia. Cuenta con buenos acabados y buena iluminación natural. La casa consta de 3 habitaciones, 1 baño, sala comedor, cocina semi integral, patio de ropas, terraza pequeña y parqueadero cubierto con entrada independiente a la principal. Cerca a colegios, supermercados, vías principales, secundarios, tiendas de barrio y al transporte publico de la zona.</p>
https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/occidente/armenia/8132035	<p>Casa al occidente de la ciudad, consta con un área 90 m2, 70 primer piso: 3 habitaciones + 1 baño + sala comedor+ cocina remodelada - 20 m2 segundo piso: 1 estudio + patio de ropas, cerca a colegios y supermercados. Pará mayor información llamar al .</p>
https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/limonar-i/armenia/10100491	<p>☑ Hermosa Casa 2 plantas con Garaje B/ Limonar Occidente Armenia. 💰 Precio: \$ 255.000.000. ✓ Casa con Área: 96 Mts2. Aprox. ✓ Antejardín Enrejado Grande para Vehículo. Casa 1r Piso Consta de ☑ ✓ Espacio Amplio de Sala y Comedor Independiente. ✓ Cocina Integral amplia con gas natural. ✓ Zona de Patio de ropas. ✓ 1 Habitación amplia con Closet. ✓ 1 Baño Social. 2do Piso. Consta de: ☑ ✓ 3 Habitaciones Amplias (2 con Closet.) ✓ 1 Baño completo enchapado. ✓ Casa Remodelada, Cielo Razo en PVC iluminación Tipo Led, Pisos en cerámica. Excelente ubicación, Sector con proyección de valorización, cerca al centro. INFORMES Y CITAS ☎ wa.me/573187556708</p>
https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/barrio-limonar/armenia/7603911	<p>Se vende casa en Urbanización Ahitamara, de 2 niveles, área construida de 104m2. Cuenta en su primer nivel con sala-comedor iluminada, una alcoba cocina amplia y cómoda, zona de lavandería y un baño completo. En el segundo nivel tenemos un hall de alcobas, 3 alcobas y un baño. Venga y conozca esta hermosa casa en un barrio tranquilo y bien ubicado. .</p>

VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

DESCRIPCIÓN	EDAD CORREGIDA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
SUJETO	40	100	40,00%	2,5	33,79%	1.850.000	\$625.130	\$1.224.870	\$ 1.220.000

Nota: Para inmuebles con sistema constructivo muros de carga la vida útil será de 70 años para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural la vida útil será de 100 años.

AREAS

ITEM	M2
AREA TERRENO	72
AREA CONSTRUIDA	72

Las áreas valoradas se toman de los títulos para el terreno.

11. AVALÚO COMERCIAL

ITEM	M2	VALOR M2	TOTAL
ÁREA TERRENO	72,00	\$ 1.140.000	\$ 82.080.000
ÁREA CONSTRUIDA	72,00	\$ 1.220.000	\$ 87.840.000
TOTAL AVALUO			\$ 169.920.000

SON: CIENTO SESENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.



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

12.- CONSTANCIA

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

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



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

13. DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA

VÍA DE ACCESO Y FACHADA



NOMENCLATURA – VISTA GENERAL



MEDIDORES DE SERVICIOS PUBLICOS





PIN de Validación: ac080a8a



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
14 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: ac080a8a



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
14 Ene 2022

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
26 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
04 Ene 2022

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
14 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ec080a8a



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b5ff0acb



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS ANDRES SILVA DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10033325.

El(la) señor(a) CARLOS ANDRES SILVA DIAZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b5ff0acb

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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

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

ART 226 Y 235

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

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

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

CONDOMINIO QUINTAS DE SEVILLA ETAPA 3 CASA 4 PEREIRA RISARALDA

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

Ing. Industrial Universidad Tecnológica de Pereira; MsC. Administración financiera Universidad Tecnológica de Pereira; Esp. Derecho Urbano Universidad del Rosario (Se anexa diplomas y certificaciones laborales).

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

En los años 2019,2020 y 2021 se realizaron **965** informes de avalúo comercial de casas, apartamentos, fincas bodegas y locales comerciales, con fines de constituir garantías hipotecarias para Bancolombia, Colpatria y Davivienda entre otras entidades financieras. Y **258** informes de avalúo comercial para particulares con fines de realizar operaciones de compraventa y actualizaciones contables bajo parámetros NIIF. También se publica el libro "Caracterización del mercado inmobiliario en el municipio de Pereira" Primera edición 2008.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

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

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

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

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

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

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

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

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

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio.

En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

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

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

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

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

1. Manifiesto bajo la gravedad de juramento, que el avalúo rendido y que hace parte del proceso de la referencia, fue proyectado con total independencia y corresponde a mi convicción como profesional en ingeniería y perito evaluador.
2. Ejercer labores como Avaluador desde hace 11 años, con RAA: AVAL10033325

Atentamente,



Ing. Carlos Andrés Silva D

C.C. No. 10033325

RAA: AVAL10033325



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

LA UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA

CONFIERE EL TÍTULO DE

Ingeniero Industrial

A
Carlos Andrés Silva Díaz

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

DIPLOMA

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



RECTOR



DECANO



VICERRECTOR ACADÉMICO



SECRETARIO GENERAL



DIRECTOR REGISTRO ACADÉMICO

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA

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

PEREIRA 15 DE Diciembre DE 2005

14379

THOMAS BARR & BARR



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

LA UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA

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

Carlos Andrés Silva Díaz

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

D I P L O M A

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



RECTOR



VICERRECTOR ACADÉMICO



DECANO



SECRETARIO GENERAL



DIRECTOR REGISTRO ACADÉMICO

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA

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

PEREIRA DE **Marzo** DE 2008



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

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

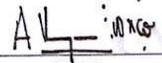
Por cuanto Carlos Andres Silva Diaz C.C. N° 10033325
Egresado de la Universidad Tecnológica de Pereira

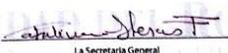
ha cumplido con todos los requisitos exigidos al cursar y aprobar el correspondiente programa académico, el Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, en virtud del convenio celebrado con la Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL - Risaralda, le confiere el título de

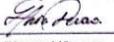
Especialista en Derecho Urbano

Registrado bajo el N° 40156 Folio 242 Libro 32 y refrendado por la Secretaria General del Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, en la ciudad de Bogotá, D.C., República de Colombia, a los Diez (10) días del mes de Octubre de dos mil Trece (2013)


El Rector


El Vicerrector


La Secretaria General


El Director del Programa



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



del grupo Scotiabank

GS-074-17

BANCO COLPATRIA MULTIBANCA S.A.

NIT: 860.034.594-1

CERTIFICA QUE:

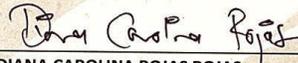
El señor **CARLOS ANDRÉS SILVA** identificado con Cédula de Ciudadanía No. **10.033.325** de Pereira, hace parte de nuestro listado de Peritos Avaluadores desde el año 2014, realizando Avaluos urbanos y rúales para el Banco Colpatría Centro de Excelencia Hipotecario para la ciudad de Pereira

Calificación del servicio: Bueno

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

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

Cordialmente,



DIANA CAROLINA ROJAS ROJAS
GERENCIA DE SOURCING
VICEPRESIDENCIA FINANCIERA



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

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

Commutador 745 6300
Nit.: 860.034.594-1

SEC - 18 - REV. 12/14

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

TINSA COLOMBIA LTDA
NIT: 900.042.668-4

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

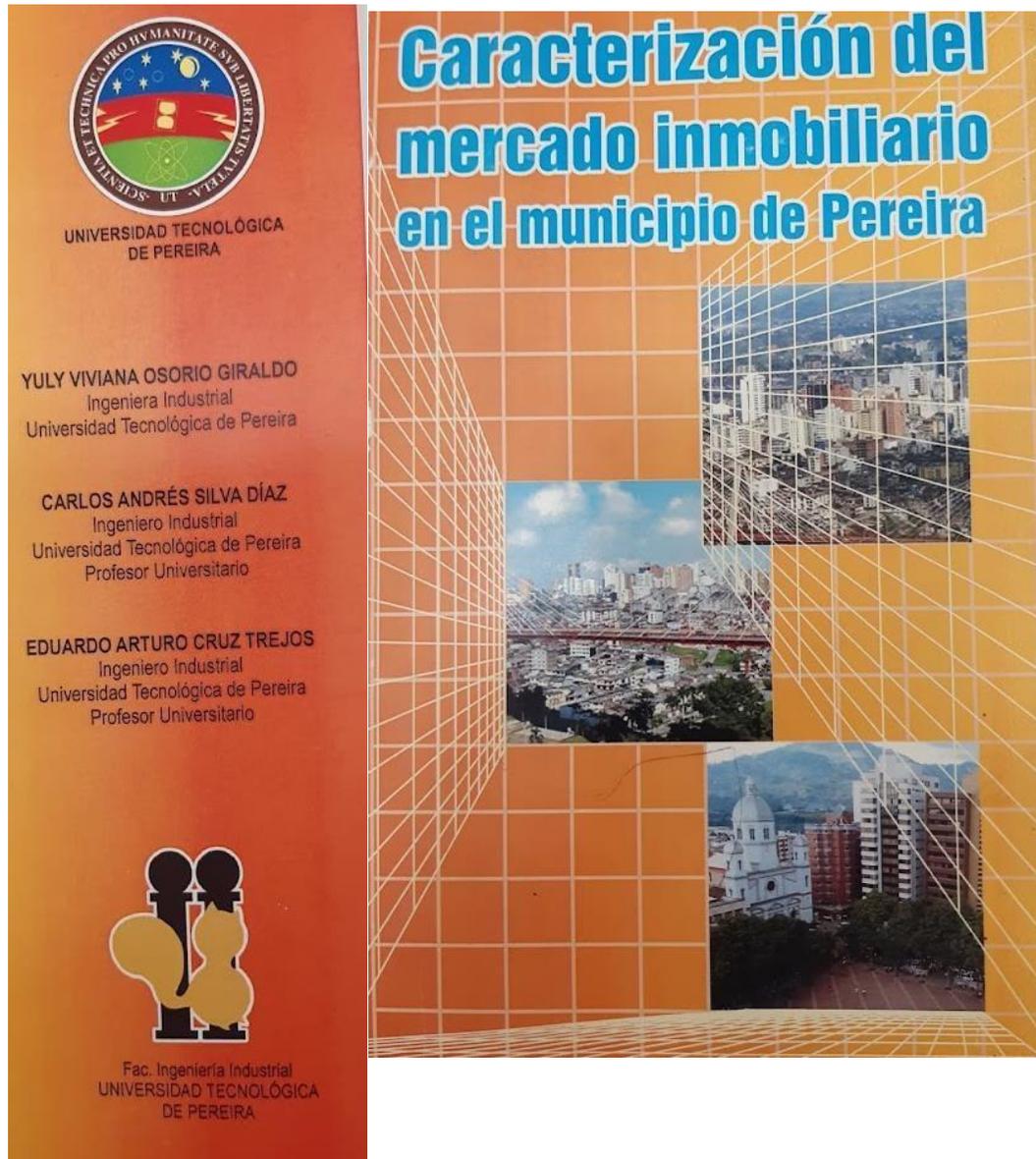
TINSA COLOMBIA LTDA no tiene vínculo adicional alguno con el **PERITO TASADOR** y entre éste y la compañía, no existe ningún tipo de subordinación y/o dependencia de la cual se derive relación laboral alguna.

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

Cordialmente;



Laura Marcela Romero
Responsable de Talento Humano
GJG



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



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA
DE PEREIRA

YULY VIVIANA OSORIO GIRALDO
Ingeniera Industrial
Universidad Tecnológica de Pereira

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

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



Fac. Ingeniería Industrial
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA
DE PEREIRA

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

ISBN: 978-958-8344-13-3

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

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