

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CARTAGO (VALLE DEL CAUCA)**

=====

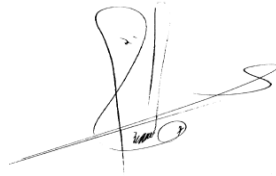
S E C R E T A R Í A

=====

Informo a la señora Juez que la Gestora Judicial que representa los intereses de la entidad financiera ejecutante **"BANCOLOMBIA S.A."**, ha presentado el **"AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE"** legalmente aprisionado en este juicio.

Sírvase proveer.

Cartago (Valle), agosto 25 de 2023



JAMES TORRES VILLA
Secretario

**AUTO SUSTANCIACION NÚMERO 0765. -
"EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL - MÍNIMA CUANTÍA" -C.S. -
RADICACIÓN NRO. 2020-00412-00.-
DEMANDANTE: "BANCOLOMBIA S.A."
DEMANDADO: RICARDO ESQUIVEL RAMÍREZ
(TRASLADO AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE)**

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Cartago (Valle), veinticinco (25) de agosto de dos mil veintitrés
(2023)

Habida cuenta que la Profesional del Derecho que asiste a la casa crediticia ejecutante **"BANCOLOMBIA S.A."**, ha allegado al compaginario el **"AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE"** distinguido con la Matrícula Nro. 375-69956, ubicado en la **carrera 63 #16-70, lote 12, manzana D, barrio "Zaragoza" de Cartago (Valle)**, legalmente

aprisionado por razón de este juicio; mismo que ha sido elaborado por el Perito-Ing. **CARLOS ANDRÉS SILVA DÍAZ**, el cual, a palabras del susodicho Avaluador, asciende a la suma de **\$85'038.000,00**; al tenor de lo preceptuado en el numeral 2°, del canon 444 del Estatuto General Adjetivo, se **CORRE TRASLADO** a las partes ligadas en esta litis, por el interregno de **DIEZ (10) DÍAS HÁBILES**, para los fines que estimen convenientes respecto a sus intereses.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Martha Inés Arango Aristizábal', written in a cursive style.

MARTHA INÉS ARANGO ARISTIZÁBAL

Señor

JUEZ TERCERO (03) CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGO-VALLE DEL CAUCA
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL
DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A
DEMANDADO: RICARDO ESQUIVEL RAMIREZ CC 80578018
RADICADO: 76147400300320200041200

ASUNTO: REMISIÓN DE AVALÚO COMERCIAL Y SOLICITUD FIJAR FECHA PARA REMATE

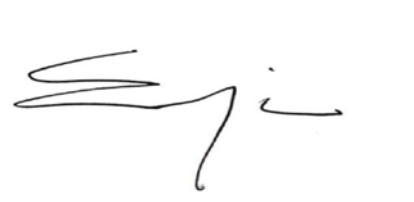
ENGIE YANINE MITCHELL DE LA CRUZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.018.461.980 de Bogotá, abogada en ejercicio portadora de la Tarjeta Profesional No. 281.727 del Consejo Superior de la Judicatura., por medio del presente escrito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

1. Se aporta Avalúo comercial con ingreso, del bien inmueble de propiedad de la demandada, elaborado por peritos expertos debidamente certificados; avalúo que arrojo un valor comercial al bien inmueble de \$ 85.038.000 M/C,
2. Cordialmente se solicita al despacho posterior a la aprobación del avalúo comercial aportado se fije **fecha y hora para diligencia de remate** de conformidad con lo preceptuado en artículo 448 del C.G.P.

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

No siendo otro el motivo del presente me suscribo del Despacho, agradeciendo la atención prestada.

Cordialmente;



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

**AVALÚO
COMERCIAL**



CLASE DE INMUEBLE:	Casa.
DIRECCIÓN:	Carrera 63 #16-70 LT 12 Mz D Zaragoza Cartago.
SOLICITANTE:	Bancolombia S.A.
PERITO AVALUADOR:	Ing. Carlos Andrés Silva Díaz.



Agosto 15 de 2023.

**AVALÚO
COMERCIAL**

CLASE DE INMUEBLE:	Casa.
DIRECCIÓN:	Carrera 63 #16-70 LT 12 Mz D Zaragoza Cartago.
SOLICITANTE:	Bancolombia S.A.
PROPIETARIO:	Esquivel Ramírez Ricardo.
FECHA DE VISITA:	10 de agosto de 2023.
FECHA DEL INFORME:	15 de agosto de 2023.
PERITO AVALUADOR:	Ing. Carlos Andrés Silva Díaz
VALOR ESTIMADO:	\$ 85.038.000

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 un 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

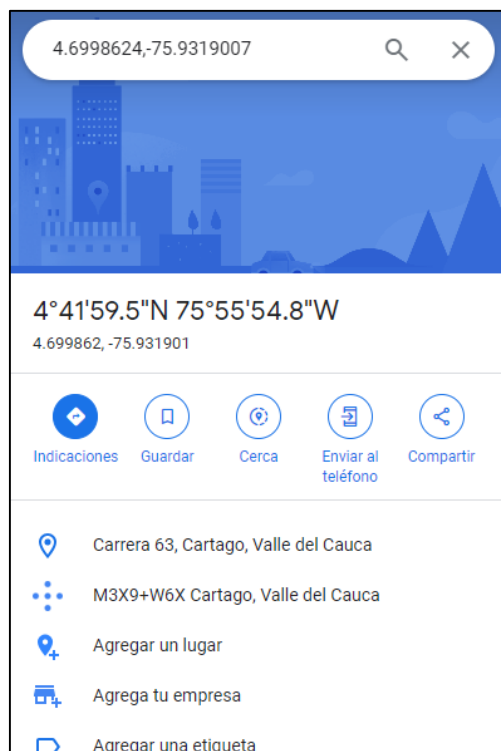
Es el valor estimado de la propiedad en la fecha del 15 de agosto de 2023.

1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1 CLASE DE AVALÚO:**
Comercial.
- 1.2 TIPO DE INMUEBLE:**
Casa.
- 1.3 DIRECCIÓN:**
Carrera 63 #16-70 LT 12 Mz D Zaragoza Cartago.
- 1.4 LOCALIZACIÓN:**
- 1.4.1 Municipio:** Cartago.
- 1.4.2 Departamento:** Valle del cauca.

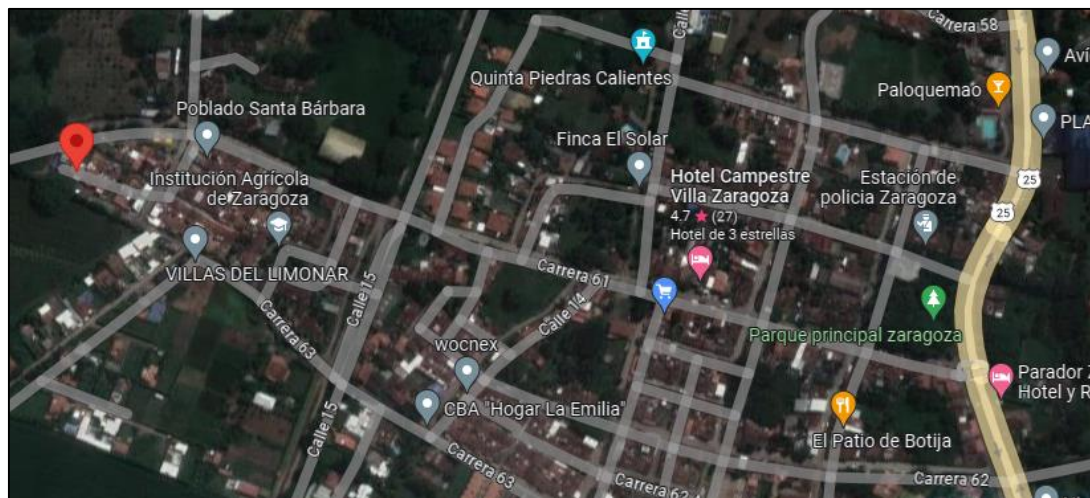
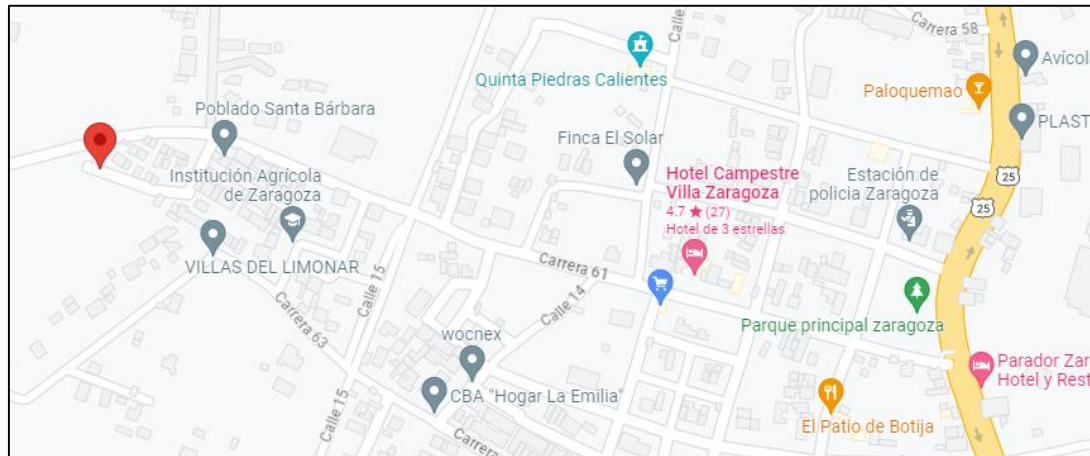
COORDENADAS

4°41'59.5"N 75°55'54.8"W



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

Latitud 4.699862, Longitud -75.931901



<https://www.google.com/maps/place/4%C2%B041'59.5%22N+75%C2%B055'54.8%22W/@4.6989321,-75.9283173,726m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d4.6998624!4d-75.9319007?entry=ttu>

1.5 DESTINACIÓN ACTUAL: Casa.

1.6 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:

Copia Certificado de tradición con fecha 04-11-2020.

Escritura Pública 2623 del 20-08-2019 notaria segunda de Cartago.

Diligencia de secuestro.

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

2. TITULACIÓN

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

2.1 TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

La información se extrae de la Escritura Pública 2623 del 20-08-2019 notaria segunda de Cartago.

2.1.1 LINDEROS:

La información se extrae de la Escritura Pública 2623 del 20-08-2019 notaria segunda de Cartago.

sobre el siguiente bien inmueble que se describe así: UNA CASA DE HABITACION, ubicada en la urbanización Santa Bárbara- Zaragoza, localizada frente al Instituto Técnico Agrícola Zaragoza en ésta ciudad de Cartago, Departamento del Valle del Cauca, ubicada en la Carrera 63 número 16-70 Lote 12 Manzana D, ésta casa está construida sobre un lote de terreno de sesenta y seis (66) metros cuadrados, con 6.00 metros lineales de frente, por un fondo o centro de 11.00 metros lineales, con un área real de construcción de 44.40 Mtrs.2, consta de: Una Sala, comedor, una cocina, alcobas (2), un baño general, un palio de ropas, se entregará con todas las instalaciones eléctricas, interruptores y tomas y todas las demás características pactadas en la promesa de compraventa previamente celebrada entre las partes. Alinderado así: Por el NORTE, con el lote número 26 de la manzana D en extensión de 6 metros. Por el SUR, con vía pública en extensión de 6 metros. Por el ORIENTE, con el lote número 11 de la manzana D en extensión de 11 metros. Por el

OCCIDENTE, con el lote número 13 de la manzana D en extensión de 11 metros. Este inmueble se identifica con la Ficha Catastral actual **01.04.0064.0012.000** y la matrícula inmobiliaria **375-69956** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cartago, Valle. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la descripción, cabida y linderos aquí señalados, esta compraventa se entiende celebrada sobre un **CUERPO CIERTO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO: LICENCIA DE CONSTRUCCION:** La SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, DESARROLLO Y MEDIO AMBIENTE DEL MUNICIPIO DE CARTAGO, mediante la RESOLUCIÓN No.169 - 15 DE JULIO 30 DE 2015, prorrogada posteriormente por medio de la RESOLUCION No.260-17 de SEPTIEMBRE 08 de 2017, REVALIDADA mediante la RESOLUCIÓN No.565 - 18 DE DICIEMBRE 27 DE 2018 le concedió LICENCIA DE CONSTRUCCION en la Modalidad de Obra Nueva al Proyecto denominado **URBANIZACION SANTA BARBARA** Zaragoza del cual hace parte el inmueble materia de esta escritura de compraventa y proyecto que está ubicado en la Calle 15 con Carrera 62A de la ciudad de Cartago, Departamento del Valle del Cauca. Se adjunta a ésta escritura pública de compraventa e hipoteca para que hagan parte del protocolo de la misma copia de la Resolución que concedió la Licencia de

2.2 GRAVÁMENES:

Actualmente el inmueble presenta una hipoteca a favor de Bancolombia S.A. anotación 06 (Teniendo en cuenta que el CTL es del año 2020).

2.3 FICHA CATASTRAL:

761470104000000640012000000000

2.4 MATRICULA INMOBILIARIA:

375-69956.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

- 3.1 SECTOR:**
Santa Bárbara Zaragoza.
- 3.2 VECINDARIO:**
Conformado por viviendas unifamiliares de una y dos plantas de estrato bajo presentan en su entorno, parques, centros educativos, 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 63.
- 3.6.1 VÍA DE ACCESO AL PREDIO:**
Carrera 63.
- 3.7 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:**
- | | |
|---------------------------|------------|
| VÍAS: | Destapada. |
| 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

El uso del suelo para el inmueble estudiado de la Ciudad de Cartago; según el Acuerdo 023 27 Dic 2013 Plan de Ordenamiento de Cartago.

<https://www.cartago.gov.co/wp-content/uploads/2019/09/ACUERDO-MUNICIPAL-023-DE-2.013-AJUSTE-P.O.T.pdf>

	MUNICIPIO DE CARTAGO CONCEJO MUNICIPAL Nit: 900.215.967 - 5	PAGINA: 16
		CÓDIGO: GNFGCD
	ACUERDO N° 023 - - (27 DIC 2013)	VERSION: 2
		19/08/2010
		300-03

"POR MEDIO DEL CUAL SE AJUSTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CARTAGO VALLE, ADOPTADO MEDIANTE ACUERDO 015 DE MAYO DE 2000 Y MODIFICADO POR LOS ACUERDOS 005 DE MAYO DE 2006 y 003 DE MARZO DE 2010"

Urbanizaciones
 Santa Bárbara, Juan XXIII, Provivienda I – II y Provivienda III y IV.
 Total: 4 Urbanizaciones.

LIMITES

Norte
 Partiendo del punto 162 del perímetro urbano y en sentido este y uniéndose en una línea imaginaria con el punto 96.

Oriente
 Partiendo del punto 96 ubicado en la Vía nacional en inmediaciones del Club Campestre y continuando en sentido Sur pasando por los puntos 97 al 137, y de este último uniéndose al punto 138 localizado en Villa Zaragoza.

Sur
 Del punto 138 localizado en Villa Zaragoza, y continuando en sentido oeste pasando por los puntos 139 al 148, hasta llegar al punto 149.

Occidente
 Del punto 149 y en sentido norte pasando por los puntos 150 al 161, luego se gira en sentido este hasta encontrar el punto 165 y girando en sentido norte pasando por los puntos 166 al 183, hasta cerrar la poligonal con el punto 184.

CAPITULO I
PERIMETRO URBANO Y DIVISION ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO 1: Modifíquese el artículo 8 del acuerdo 005 de 2006, el cual quedará así:

Artículo 8. **DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO.** El perímetro urbano de Cartago estará delimitado de la siguiente manera: partiendo del punto 1 con coordenadas 1019617.996 N y 1124891.530 E, con un azimut de 148g 12m 14.9s y una distancia horizontal de 106,663 metros hasta encontrar el punto 2, con coordenadas 1019527.340 N y 1124947.730 E; continuando de manera ascendente y consecutiva por los puntos definidos con sus respectivas coordenadas, relacionados en la siguiente tabla:

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

- 5.1 CABIDA SUPERFICIARIA DEL TERRENO:**
El área de terreno según el título de propiedad es de: **66,0 m²**.
- 5.2 FORMA GEOMÉTRICA:**
Polígono regular.
- 5.3 TOPOGRAFÍA:**
Plana.
- 5.4 PERÍMETRO:**
Urbano.

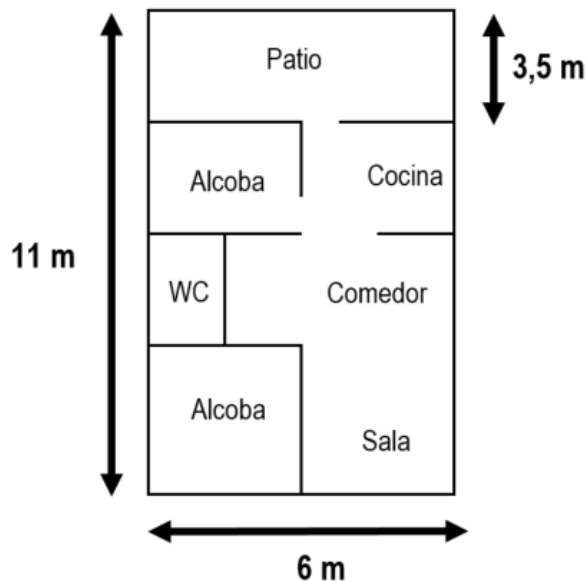
6. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

Uso residencial según POT. Casa medianera de un piso con frente sobre vía vehicular. El predio se distribuye de la siguiente manera: Sala, comedor, cocina, patio, baño social y 2 alcobas.

Nota: Al momento de la visita no fue posible ingresar al predio, se procede hacer avaluó de fachada.

ACABADOS:

FACHADA	Ladrillo a la vista.
CUBIERTA	Teja de fibrocemento.
CIELO RASO	No aplica.
ENTRE PISO	No aplica.
PISOS	Mortero de cemento.
PAREDES	Ladrillo a la vista.
COCINA	Sencilla.
MESON	En ferro concreto.
CARPINTERIA VENTANERIA	Puerta principal y ventanas en metálicas.
BAÑO	Línea sencilla.



7. SERVICIOS PÚBLICOS

7.1	ACUEDUCTO:	No.
7.2	ALCANTARILLADO:	No.
7.3	ENERGÍA ELÉCTRICA:	No.
7.4	GAS	No.

El predio cuenta con disponibilidad de servicios públicos mas no tiene los medidores instalados.

8. ASPECTO ECONÓMICO

8.1 INFORMACIÓN ECONÓMICA ACTUAL Y RENTABILIDAD:

El predio actualmente se encuentra desocupado.

8.2 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Estables.

9. CONSIDERACIONES GENERALES:

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

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

10. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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	SAN CARLOS	Inmoniliaria Angel Arango	3008038480	\$ 135.000.000	0%	\$ 135.000.000	60,5	60,5	\$ 2.231.405	\$ 1.690.000	\$ 541.405	1,00	0,9	\$ 487.264
2	ZARAGOZA	Inmobiliaria BBC	6017868754	\$ 130.000.000	0%	\$ 130.000.000	60	66	\$ 2.166.667	\$ 1.590.000	\$ 524.242	1,00	1,0	\$ 524.242
3	ZARAGOZA	Vendedor	3218093935	\$ 90.000.000	3%	\$ 87.300.000	45	66	\$ 1.940.000	\$ 1.090.000	\$ 579.545	1,00	1,0	\$ 579.545
4	ZARAGOZA	Puntoptopiedad	+1(575)390-9716	\$ 104.400.000	0%	\$ 104.400.000	45	66	\$ 2.320.000	\$ 1.420.000	\$ 613.636	1,00	0,9	\$ 552.273

PROMEDIO TERRENO	\$ 535.831
DESVIACIÓN	39.472,72
COEFICIENTE DE VARIACION	7,4%
NÚMERO DE DATOS	4
LIMITE SUPERIOR	\$ 575.304
LIMITE INFERIOR	\$ 496.359

Se adopta un valor de mercado por metro cuadrado de terreno de \$ 535.000

LINK	OBSERVACIONES
https://www.angelnaranjoinmobiliaria.com/propiedades/casas-nuevas-en-san-carlos/	Sala, comedor,cocina, patio, 2 baños y 3 alcobas.
https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-las-palmas-zaragoza-cartago-valle.ed959baf-d909-3d60-bc84-4a6bf5d9eebd	Sala, comedor,cocina, patio, 2 baño y 3 alcobas.
<u>EN CAMPO</u>	Casa con 2 alcobas sala comedor baño y cocina, patio para ampliación.
https://www.puntopropiedad.com/inmueble/9c9b-ac8e-bdb3774a-23b5243d72d0-33cb	Sala, comedor,cocina, patio, 1 baño y 2 alcobas.

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	4	100	4,00%	2,5	10,01%	1.250.000	\$125.160	\$1.124.840	\$ 1.120.000

11. AVALÚO COMERCIAL

ITEM	M2	VALOR M2	TOTAL
ÁREA TERRENO	66,00	\$ 535.000	\$ 35.310.000
ÁREA CONSTRUIDA	44,40	\$ 1.120.000	\$ 49.728.000
TOTAL AVALUO			\$ 85.038.000

SON: OCHENTA Y CINCO MILLONES TREINTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.



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

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

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

VIA DE ACCESO - FACHADA



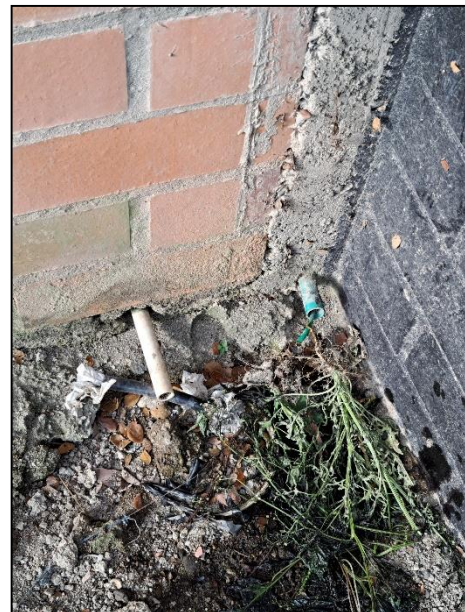
FACHADA - NOMENCLATURA



VISTA GENERAL DEL PREDIO



ACOMETIDA DE SERVICIO PUBLICOS



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



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: ac080a8a



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: ac080a8a



Fecha de inscripción
26 Abr 2018

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.

Fecha de inscripción
14 Ene 2022

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 Especiales con el Código ESP-0074, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0157, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0108, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Industrial - La Universidad Tecnológica de Pereira.
Magister en Administración Económica y Financiera - La Universidad Tecnológica de Pereira.



PIN de Validación: af930a52



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

af930a52

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 dos (02) días del mes de Agosto 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

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

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

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

CONDOMINIO QUINTAS DE SEVILLA ETAPA 3 CASA 4 PEREIRA RISARALDA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Ejercicio labores como Avaluador desde hace 11 años, con RAA: AVAL10033325

Atentamente,



Ing. Carlos Andrés Silva D

C.C. No. 10033325

RAA: AVAL10033325



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

LA UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA

CONFIERE EL TÍTULO DE

Ingeniero Industrial

A
Carlos Andrés Silva Díaz

IDENTIFICADO CON: C.C 10033325

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

D I P L O M A

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



RECTOR



DECANO



VICERRECTOR ACADÉMICO



SECRETARIO GENERAL



DIRECTOR REGISTRO ACADÉMICO

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE PEREIRA

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

PEREIRA 15 DE Diciembre DE 2005

14379

THOMAS BERO & ROSA

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



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 N° 240-S-9
DEL LIBRO DE DIPLOMAS 4

PEREIRA DE Marzo DE 2008

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



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

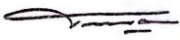
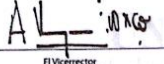
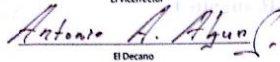
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

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

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

Especialista en Derecho Urbano

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


El Rector

El Vicerrector

El Decano

La Secretaria General

El Director del Programa



7853

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:

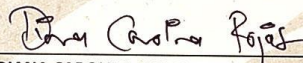
El señor **CARLOS ANDRÉS SILVA** identificado con Cédula de Ciudadanía No. **10.033.325** de Pereira, hace parte de nuestro listado de Peritos Avaluadores desde el año 2014, realizando Avaluos urbanos y rúales para el Banco Colpatría Centro de Excelencia Hipotecario para la ciudad de Pereira

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



Multibanca Colpatría Establecimiento Bancario
VIGILADO Superintendencia Financiera de Colombia

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

SEC - 18 - REV. 12/14

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

Conmutador 745 6300
Nit.: 860.034.594-1

 En Colpatría estamos comprometidos con el medio ambiente.
Ahora nuestras hojas están hechas de papel ecológico.



Calle 99 No. 13A – 30
Edificio FD 100 Piso 4
Bogotá D.C.
Tel. +57 (1) 746 0037
www.tinsa.co

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



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